

PROMESSE DE VENTE METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
(MAMP) ZAC LRA 2/ GSE (Lots N°17 18 et 19)

101068805
PV/NC/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A LA ROQUE D'ANTHERON (13640) 2 rue des Rosiers, au siège de
l'Office Notarial
Pour LE BENEFICIAIRE,

ET LE
A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) Immeuble Le Balthazar
Pour LE PROMETTANT et le notaire soussigné,

Maître Patrick VINCENT, notaire soussigné, associé de la société
dénommée «SIGNACTURE » Société par Actions Simplifiée, titulaire d'offices
notariaux à LA ROQUE D'ANTHERON (Bouches-du-Rhône), 2 rue des Rosiers, et
à SAINT-RAPHAEL (Var), 5 rue de Provence,

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

PROMETTANT

La collectivité territoriale dénommée **METROPOLE D'AIX-MARSEILLEPROVENCE**, 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.

Coordonnées :

Téléphone fixe : 04.42.91.60.96 Service
: direction des aménagements.

Courriel: ***pierre.thomazeau@ampmetropole.fr***
christophe.garric@ampmetropole.fr

Ci-après également dénommée le **PROMETTANT** ou le **VENDEUR**

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **GSE**, Société par actions simplifiée au capital de 88623548,00 €, dont le siège est à AVIGNON (84140) 310 allée de la Chartreuse, Parc d'Activité, identifiée au SIREN sous le numéro 488862368 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AVIGNON.

Coordonnées :

Téléphone : Courriel :

Ci-après également dénommée le **BENEFICIAIRE** ou l'**ACQUEREUR**

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée **GSE** fera l'acquisition de la pleine propriété.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La collectivité territoriale dénommée **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** est représentée à l'acte par :

Monsieur Christian AMIRATY, 2ème Conseiller Délégué membre du Bureau de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, domicilié professionnellement à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, au siège de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Martine VASSAL, Présidente de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, domiciliée professionnellement à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, au siège de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, aux termes d'une délégation de fonction suivant arrêté n°23/083/CM en date du 18 janvier 2023 reçu au contrôle de légalité le 18 janvier 2023, dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**ANNEXE N°1**).

Le représentant de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** certifie que cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours ni aucun retrait.

Ladite Madame Martine VASSAL ou son représentant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du bureau de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, dans sa séance du , reçu au contrôle de légalité le , ainsi déclaré par le représentant de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, dont un extrait du registre des délibérations est demeuré annexé aux présentes (**ANNEXE N°2**).

Le représentant de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** certifie :

-que cette 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 Pôle d'évaluation domaniale a été saisi en date du 20 juillet 2023 dossier n°13 399 560

- que le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 du Code des collectivités territoriales ne s'est pas écoulé, mais à ce jour la collectivité n'a pas reçu notification d'un recours devant le Tribunal Administratif pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare, lequel requiert le notaire soussigné de recevoir le présent acte sans attendre l'expiration dudit délai.

Précision étant ici faite que, suite à l'appel à projets lancé par délibération n°URBA-019-12857/22/BM du bureau de la Métropole du 15 décembre 2022, publié le 30 mai 2023, le choix du groupement GSE/AXTOM comme lauréat a été approuvé par la délibération susvisée en date du (**cf ANNEXE N°2**)

- La Société dénommée **GSE** est représentée à l'acte par :

TERMINOLOGIE

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

Dans un but de simplification au cours des présentes, certains termes auront une acception définie ci-après, que les termes soient écrits tout en majuscule, tout en minuscule, ou débutent seulement par une majuscule :

- 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,

-**LES PARTIES** désignent ensemble **LE PROMETTANT** et **LE BENEFICIAIRE**

- Le "**BIEN**" ou **L'IMMEUBLE** désignera le ou les immeubles objets de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent et garantissent, chacun pour ce qui les concerne, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils prennent aux termes des présentes.

Le représentant du **PROMETTANT** déclare :

- attester pour lui-même avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'acte, lesquelles ne font l'objet à ce jour d'aucune contestation ou demande en nullité,
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux décisions des organes délibérants, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Que les caractéristiques de la personne morale indiquée en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes,
- Que ladite personne morale a été dûment constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement,
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants du Code de Commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- Que ladite personne morale n'est concernée par aucune demande en nullité, en dissolution ou interdiction,
- Le représentant de ladite personne morale atteste pour lui-même avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'acte, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité,
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la promesse de vente objet des présentes, le représentant de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** déclare ce qui suit :

Création de la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2

1°) L'immeuble objet des présentes est situé à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée "LA ROQUE D'ANTHERON 2" dont l'aménagement est réalisé en régie par **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, VENDEUR** aux présentes, qui, par suite, sera également être dénommée l'**AMENAGEUR**, et qui en assure directement la commercialisation.

2°) Par délibération n°2104_A051 en date du 15 janvier 2014, le Conseil communautaire de LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX-ENPROVENCE a déclaré d'intérêt communautaire le projet d'aménagement de l'extension de la zone d'activité du Grand Pont à LA ROQUE D'ANTHERON.

3°) Par délibération en date du 23 juillet 2014, le Conseil Municipal de la commune de LA ROQUE D'ANTHERON a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune.

4°) Le démarrage d'une opération publique sous forme de ZAC a été décidé par le bureau de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX-ENPROVENCE du 23 avril 2015.

5°) Par délibération en date du 12 novembre 2015, le Conseil Municipal de la commune de LA ROQUE D'ANTHERON a arrêté la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune.

6°) Conformément aux dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles publiée au Journal Officiel de la République Française du 28 janvier 2014 :

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

Les dispositions particulières régissant la METROPOLE D'AIX-MARSEILLEPROVENCE, métropole à statut particulier, ont notamment été créées et codifiées au chapitre VIII, éponyme, du Titre Ier du Livre II de la cinquième partie de la partie législative du Code Général des Collectivité Territoriales par le I de l'article 42 de la même loi, au sein des articles L. 5218-1 et suivants.

Aux termes dudit article L. 5218-1 du Code Général des Collectivités Territoriales il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

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

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

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

Aux termes du I de l'article L. 5218-2 du même code, tel que modifié par la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation du territoire de la République, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

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

Aux termes du décret n°2015-1085 du 28 août 2015, relatif à la création de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, il a notamment été stipulé ce qui suit :

"Article 1

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

AIX-EN-PROVENCE, ALLAUCH, ALLEINS, AUBAGNE, AURIOL, AURONS, BEAURECUEIL, BELCODÈNE, BERRE-L'ÉTANG, BOUC-BELAIR, CABRIÈS, CADOLIVE, CARNOUX-EN-PROVENCE, CARRY-LE-ROUET, CASSIS, CEYRESTE, CHARLEVAL, CHÂTEAUNEUF-LEROUGE, CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES, CORNILLON-CONFoux, COUDOUX, CUGES-LES-PINS, ÉGUILLES, ENSUÈS-LA-REDONNE, EYGUIÈRES, FOS-SUR-MER, FUYEAU, GARDANNE, GÉMENOS, GIGNAC-LA-NERTHE, GRANS, GRÉASQUE, ISTRES, JOUQUES, LA BARBEN, LA BOUILLADISSE, LA CIOTAT, LA DESTROUSSE, LA FARELES-OLIVIERS, LAMANON, LAMBESC, LANÇON-PROVENCE, LA PENNESUR-HUVEAUNE, LA ROQUE-D'ANTHÉRON, LE PUY-SAINTERÉPARADE, LE ROVE, LES PENNES-MIRABEAU, LE THOLONET, MALLEMORT, MARIGNANE, MARSEILLE, MARTIGUES, MEYRARGUES, MEYREUIL, MIMET, MIRAMAS, PÉLISSANNE, PERTUIS, PEYNIER, PEYPIN, PEYROLLES-EN-PROVENCE, PLAN-DE-CUQUES, PORT-DEBOUC, PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE, PUYLOUBIER, ROGNAC, ROGNES, ROQUEFORT-LA-BÉDOULE, ROQUEVAIRE, ROUSSET, SAINT-

ANTONIN-SUR-BAYON, SAINT-CANNAT, SAINT-CHAMAS, SAINTESTÈVE-JANSON, SAINT-MARC-JAUMEGARDE, SAINT-MITRE-LESREMPARTS, SAINT-PAUL-LÈS-DURANCE, SAINT-SAVOURNIN, SAINTVICTORET, SAINT-ZACHARIE, SALON-DE-PROVENCE, SAUSSET-LESPINS, SÉNAS, SEPTÈMES-LES-VALLONS, SIMIANE-COLLONGUE, TRET, VAUVENARGUES, VELAUX, VENELLES, VENTABREN, VERNÈGUES, VITROLLES.

Article 2

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

Article 3

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

Aux termes de l'article L. 5217-4 du Code Général des Collectivités

Territoriales, il a été stipulé notamment ce qui suit :

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

Aux termes du second alinéa de l'article L. 5211-41 du code précité, il a notamment été stipulé ce qui suit :

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

Aux termes de l'article L. 5217-5 du Code Général des Collectivités

Territoriales, il a été stipulé ce qui suit :

" Les biens et droits à caractère mobilier ou immobilier situés sur le territoire de la métropole et utilisés pour l'exercice des compétences transférées mentionnées au I de l'article L. 5217-2 sont mis de plein droit à disposition de la métropole par les communes membres. Un procès-verbal établi contradictoirement précise la consistance et la situation juridique de ces biens et droits.

Les biens et droits mentionnés au premier alinéa du présent article sont transférés dans le patrimoine de la métropole au plus tard un an après la date de la première réunion du conseil de la métropole.

Les biens et droits appartenant au patrimoine de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre transformé en application de l'article L. 5217-4 sont transférés à la métropole en pleine propriété. Lorsque les biens étaient mis, par les communes, à disposition de cet établissement public, en application des articles L. 1321-1 et L. 1321-2, le transfert de propriété est opéré entre la ou les communes concernées et la métropole.

A défaut d'accord amiable, un décret en Conseil d'Etat procède au transfert définitif de propriété. Il est pris après avis d'une commission dont la composition est fixée par arrêté du ministre chargé des collectivités territoriales et qui comprend des maires des communes concernées par un tel transfert, le président du conseil de la métropole et des présidents d'organe délibérant d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. La commission élit son président en son sein.

Les transferts sont réalisés à titre gratuit et ne donnent lieu au paiement d'aucune indemnité ou taxe, ni d'aucun droit, salaire ou honoraires.

La métropole est substituée de plein droit, pour l'exercice des compétences transférées, aux communes membres et à l'établissement public de coopération intercommunale transformé en application de l'article L. 52174, dans l'ensemble des droits et obligations attachés aux biens mis à disposition en application du premier alinéa du présent article et transférés à la métropole en application du présent article ainsi que, pour l'exercice de ces compétences sur le territoire métropolitain, dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.

Les contrats sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties. Les cocontractants sont informés de la substitution de personne morale par le conseil de la métropole. La substitution de personne morale dans les contrats en cours n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour le cocontractant."

Le transfert de propriété des parcelles qui appartenaient originellement à LA COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX-EN-PROVENCE situées dans le périmètre de la ZAC a été reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 21 janvier 2020 publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 17 février 2020, volume 2020P, numéro 2181.

Ce transfert portait sur les parcelles sises à LA ROQUE-D'ANTHERON (13640) Lieu-dit "les Grès" et "Grande Ribe", alors cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA124		LES GRES	01 ha 02 a 66 ca
AA 126		GRANDE RIBE	08 ha 48 a 39 ca
			Total surface : 09 ha 51 a 05 ca

Acquises par LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX-EN-PROVENCE suivant acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 9 novembre 2015, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 30 novembre 2015, volume 2015P, numéro 12459.

Précision étant ici faite que :

- LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, VENDEUR aux présentes, est propriétaire d'une autre parcelle sise à LA ROQUE-D'ANTHERON (13640) Lieu-dit "les Grès" et "Grande Ribe", cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	127	GRANDE RIBE	00 ha 79 a 06 ca

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 20 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 1er février 2017, volume 2017P, numéro 1350.

- La ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2 contient également une parcelle appartenant à un propriétaire privé, sise à LA ROQUE-D'ANTHERON (13640) Lieu-dit "les Grès" et "Grande Ribe", cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	128	GRANDE RIBE	02ha 27 a 51 ca

7°) Par délibération en date du 20 octobre 2016, le Conseil Municipal de la commune de LA ROQUE D'ANTHERON a approuvé la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune.

8°) Par délibération n°ECO-007-1779/17/CM en date du 30 mars 2017, le Conseil de Métropole a approuvé le bilan de concertation.

Par délibération n°ECO-007-1780/17/CM en date du 30 mars 2017, le Conseil de Métropole a adopté le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises.

Par délibération n°ECO 007-1781/17/CM en date du 30 mars 2017, le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC et a décidé la création de la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2.

La ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2 a pour vocation d'accueillir des activités industrielles et mixtes (bureau et production). Elle contribue au développement de l'offre foncière d'activités sur le Bassin de la Vallée de Durance inscrite au nord de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et renforce le Pôle économique existant, renommé la "ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 1" (anciennement ZAC DU GRAND PONT) réalisée en 1973.

9°) Par délibération n°ECO-001-2052/17/CM en date du 18 mai 2017, le Conseil de Métropole a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2 et le dossier de réalisation et a déterminé les participations aux équipements publics de la ZAC.

10°) En application des articles L 214-1 à L214-6 du code de l'Environnement, LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE a déposé en Préfecture des Bouches-du-Rhône le Dossier Loi sur l'Eau.

Par courrier en date du 21 juin 2017, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a déclaré ne pas faire opposition à cette déclaration.

11°) Afin de procéder à la vente des terrains situés dans le périmètre de la ZAC, **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a établi le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2 ainsi que ses annexes

Par délibération n°URB-014-3288/17/CM en date du 14 décembre 2017 le Conseil de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrain Type pour la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2 ainsi que ses annexes.

Ce Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) avec ses annexes détermine les conditions de réalisation, les droits et obligations des constructeurs et s'impose de plein droit aux constructeurs et de manière plus générale à tout propriétaire ou occupant d'un bien immobilier situé dans le périmètre de ladite Z.A.C.

Il est ici précisé que les annexes de ce Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) consistent en :

- un cahier des limites de prestations techniques.
- un cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Ces documents ont été déposés au rang des minutes de Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640).

12°) Par délibération n°URB 006-4165/18/CM en date du 28 juin 2018 le conseil de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a approuvé la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

13°) Il est ici précisé par le **VENDEUR** que :

-Par délibération n°FBPA 054-9156/20/CM en date du 17 décembre 2020 le conseil de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a délégué ses compétences au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

-Par délibération n°2021_CT2_379 en date du 30 septembre 2021 le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, a approuvé la modification du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que du cahier des prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2.

Précision étant ici faite que les modifications portent notamment sur les points suivants :

- Prescriptions liées à la collecte des ordures ménagères (cf. article 15-e) ; l'évolution des règles de collecte nécessite d'adapter les dispositifs recommandés concernant notamment la forme et le positionnement des locaux destinés à cet effet sur les lots commercialisés.
- Prescriptions liées aux hauteurs des bâtiments (cf. article 15-f) : le CCCT actuel prévoyait deux sous-zonages fixant des limitations de hauteur différentes pour les bâtiments d'activités, plus restrictives que celles imposées par le règlement du PLU, afin notamment de préserver l'unité paysagère du site (limitation à 160 NGF pour les terrains en partie haute de la ZAC côté RD 561 et 155 NGF pour les lots plus au Nord). Toutefois, afin d'adapter ces prescriptions à la réalité du site et des besoins de regroupement de plusieurs lots exprimés par les entreprises, il convient de déroger à la cote de 155 NGF pour les projets sis sur les emprises foncières supérieures à 5000 m² s'ils présentent une cohérence architecturale et paysagère leur permettant de parfaitement s'intégrer sur le site. L'architecte conseil de la ZAC appréciera les projets concernés au regard de l'ensemble des enjeux paysagers.

14°) Le représentant de **LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** déclare et garanti que toutes les décisions, délibérations, conventions et actes concourant à la création de la ZAC sont définitifs et n'ont fait l'objet d'aucun recours, retrait, ni déféré préfectoral.

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse de vente objet des présentes :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

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

Les **Parties** déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des **Parties** ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des **Présentes** ou de clauses et engagements ne figurant pas aux **Présentes**.

Les parties conviennent après négociation qu'elles renoncent à l'application de toute nouvelle loi à l'exception de ses dispositions d'ordre public.

IDENTIFICATION DU BIEN Immeuble article un

DÉSIGNATION

A LA ROQUE-D'ANTHERON (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13640) 17 Zone d'Aménagement Concerté LA ROQUE D'ANTHERON 2,

Une parcelle de terrain formant le lot n°17 de la ZAC DE "LA ROQUE D'ANTHERON 2", d'une superficie d'environ **2297 m²**,

Précision faite en tant que de besoin que :

-cette superficie pourrait être modifiée lors de la division cadastrale qui sera réalisée par le géomètre-expert ainsi que dit ci-après, ce expressément accepté par le **BENEFICIAIRE**,

A détacher de la parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	146	GRANDE RIBE	04 ha 21 a 13 ca

Ce lot sera identifié au moyen d'un numéro cadastral individuel.

Le **VENDEUR** déclare que :

-La surface de plancher maximale du lot vendu est de **1.470 m²**,

-La surface d'emprise bâtie maximale autorisée du lot vendu est de **919 m²**,

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Immeuble article deux

DÉSIGNATION

A LA ROQUE-D'ANTHERON (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13640) 18 Zone d'Aménagement Concerté LA ROQUE D'ANTHERON 2,

Une parcelle de terrain formant le lot n°18 de la ZAC DE "LA ROQUE D'ANTHERON 2", d'une superficie d'environ **3197 m²**,

A détacher des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	146	GRANDE RIBE	04 ha 21 a 13 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le **VENDEUR** déclare que :

-La surface de plancher maximale du lot vendu est de **2.046 m²**,

-La surface d'emprise bâtie maximale autorisée du lot vendu est de **1.279 m²**,

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Immeuble article trois

DÉSIGNATION

A LA ROQUE-D'ANTHERON (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13640) 19 Zone d'Aménagement Concerté LA ROQUE D'ANTHERON 2,

Une parcelle de terrain formant le lot n°19 de la ZAC DE "LA ROQUE D'ANTHERON 2", d'une superficie d'environ **2104 m²**,

A détacher des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	141	LE GRES	00 ha 57 a 21 ca
AA	146	GRANDE RIBE	04 ha 21 a 13 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le **VENDEUR** déclare que :

-La surface de plancher maximale du lot vendu est de **1.347 m²**,

-La surface d'emprise bâtie maximale autorisée du lot vendu est de **842 m²**,

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes la copie des documents suivants visés par les parties aux présentes :

-Un extrait de plan cadastral avant division (**ANNEXE N°3**),

-la copie d'un plan de division établi par le cabinet Jean-Michel RICHER géomètre expert à NIMES (30000), en date du 13 septembre 2021 (Dossier : GT2719_119 Fichier : PLAN_IMPLANTATION) (**ANNEXE N°4**),

-la copie du plan d'exécution de la ZAC à l'échelle d'origine de 1/500ème établi par l'entreprise S.L.E. Travaux publics, ZI Le Grand Pont, 13640-LA ROQUE D'ANTERON en date du 17 mai 2018 et dernièrement modifié le 8 octobre 2018 (VRD02_RS), réduit au format A3 (**ANNEXE N°4 .1**),

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est précisé que la division cadastrale permettant d'identifier individuellement ce lot sera réalisée au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Le PROMETTANT s'oblige à mandater au plus tôt un géomètre-expert à cet effet et à transmettre au notaire soussigné l'original de ce document d'arpentage afin de permettre la signature et la publication de l'acte authentique de vente.

SURFACES DE PLANCHER ET D'EMPRISE TOTALES Le

VENDEUR déclare que :

-La superficie totale des lots vendus est de : **7598 m²**

-La surface de plancher maximale des lots vendus est de **4.863 m²**,

-La surface d'emprise bâtie maximale autorisée du lot vendu est de **3.040 m²**,

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que son annexe 1 : le cahier des recommandations urbaines architecturales, paysagères et environnementales, et le cahier des limites de prestations techniques sont demeurés annexés aux présentes (**ANNEXE N°5, N°5.1 et N°5.2**)

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir reçu une copie préalablement aux présentes, en avoir parfaite connaissance et l'accepter expressément.

Il déclare, en outre, avoir reçu de la part du **PROMETTANT** toutes les pièces et renseignements relatifs à la ZAC.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Les **BIENS** constituent des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2.

L'ensemble des documents constitutifs de la ZAC sont déposés au rang des minutes de Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640), 2 rue des Rosiers suivant acte en date du 29 septembre 2020 publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1, le 20 octobre 2020, volume 2020P numéro11644 suivi d'une attestation rectificative en date du 17 mars 2021 publiée le 26 mars 2021, volume 2021P, n°4104.

BORNAGE

Le présent acte a pour objet l'acquisition de terrains issus d'une division effectuée à l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concertée effectuée par son aménageur, en conséquence,

il est précisé que la parcelle vendue fera l'objet, préalablement à la vente, d'un bornage périmétrique établi par géomètre expert, par l'apposition des bornes correspondantes qui seront posées préalablement à la vente, ce expressément accepté par le **BENEFICIAIRE**.

Le PROMETTANT s'oblige à mandater un géomètre-expert à cet effet et à transmettre au notaire soussigné l'original du plan matérialisant lesdites bornes préalablement à la vente.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend procéder à la réalisation d'un programme immobilier de trois bâtiments à destination de bureaux D'une surface de plancher d'environ **3700 m²**

CONDITION RESOLUTOIRE

En complément des conditions figurant dans le cahier des charges de cession de terrain, les parties conviennent expressément ce qui suit :

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé par le **VENDEUR** que le projet immobilier à réaliser par lui sur le terrain agréé par décision du Comité d'Agrément constitue un élément essentiel et déterminant pour le **VENDEUR** dans sa décision de vendre le bien objet des présentes à l'**ACQUEREUR**.

Par suite, en cas de non-respect par l'**ACQUEREUR** du projet immobilier initialement agréé par le **VENDEUR**, lors de sa demande de permis de construire, le **VENDEUR** pourra selon la nature des différences ou irrégularités constatées et à son choix demander l'annulation de la présente promesse unilatérale de vente.

La résolution de la présente promesse unilatérale de vente ne pourra cependant intervenir que faute pour l'**ACQUEREUR** de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par le **VENDEUR**, le délai imparti à l'**ACQUEREUR** ne pouvant être inférieur à un mois.

En cas de résolution de la présente promesse unilatérale de vente, l'**ACQUEREUR** n'aura droit à aucune indemnité et que tous les frais seront à sa charge.

ABSENCE DE CLASSEMENT

Le **PROMETTANT** déclare que l'acquisition du **BIEN** n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, et que le **BIEN** fait en conséquence partie du domaine privé de **LA METROPOLE AIX-MARSEILLEPROVENCE**.

REFERENCES CADASTRALES En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AA n°146

1°) Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section **AA n°146** est issue de la division de la parcelle originairement cadastrée section **AA** numéro **135** lieudit GRANDE RIBE pour une contenance de six hectares soixante et un ares vingt-deux centiares (06ha 61a 22ca) en 7 nouvelles parcelles cadastrées section AA n°142 à 148.

Ainsi que cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par le cabinet Jean-Michel RICHER géomètre expert à NIMES (30000), le 9 novembre 2020 sous le numéro 1344L déposé au service de la publicité foncière en même temps qu'un acte reçu par Maître Kévin ARRIGHI, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640), le 18 mai 2022, en cours de publication.

2°) Il est ici rappelé en tant que de besoin que la parcelle anciennement cadastrée section AA n°135 était elle-même issue de la division de la parcelle cadastrée section **AA** numéro **126** lieudit GRANDE RIBE pour une contenance de huit hectares quarante-huit ares trente-neuf centiares (08ha 48a 39ca) en 5 nouvelles parcelles cadastrées section AA n°131 à 135.

Ainsi que cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet ATGTSM géomètre expert à AIX-EN-PROVENCE (13090) 14 rue E. Herriot, le 2 juin 2020 sous le numéro 1317T régulièrement publié.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AA n°141

La parcelle cadastrée section **AA n°141** est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section **AA n° 124** pour 01 ha 02 a 66 ca en 2 nouvelles parcelles cadastrées section AA, n°140 et 141.

Ainsi que cette division résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet Jean-Michel RICHER, géomètre expert à NIMES (30000) sous le numéro 1344L vérifié et numéroté par le service du cadastre le 4 novembre 2021 régulièrement publié au service de la publicité foncière.

EFFET RELATIF

Acquisition par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIXEN-PROVENCE suivant acte reçu par Maître Patrick VINCENT notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 9 novembre 2015, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 30 novembre 2015, volume 2015P, numéro 12459.

Transfert de propriété suivant acte reçu par la société STE FCA - EXPERTISE FONCIERE à CHAMBERY (Savoie) le 26 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 2 janvier 2020, volume 2020P, numéro 10.

Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître Patrick VINCENT notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 21 janvier 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 17 février 2020, volume 2020P, numéro 2181.

Acte rectificatif à Réquisition de transfert de propriété suivant acte reçu par Maître Patrick VINCENT notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 28 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 7 octobre 2020, volume 2020P, numéro 11057.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

P R I X

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal **prévisionnel de CINQ CENT QUARANTE SEPT MILLE CINQUANTE SIX EUROS (547.056,00 EUROS)**

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : QUATRE CENT CINQUANTE CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT EUROS (455.880,00 euros),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : QUATRE VINGT ONZE MILLE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (91.176,00 euros)

Les parties conviennent expressément que ce prix est basé sur un prix au mètre carré de 60,00 € HT soit pour une superficie prévisionnelle vendue de 6545m² : TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SEPT CENT EUROS (392.700,00 euros) Hors Taxe.

Les parties déclarent et reconnaissent que :

1°) Le prix de la présente vente comprend la mise à disposition du terrain et les équipements et réseaux généraux tels que réalisés par l'aménageur.

2°) Ce prix ne comprend pas :

- Les frais de branchement, à l'intérieur des parcelles privatives, au réseau d'eau et d'égout et la pose de compteurs d'eau et d'électricité, ainsi que toutes taxes, participations aux dépenses d'équipement public et notamment les taxes de branchements aux réseaux d'égout et d'eau potable liés à l'acte de construire, qui seront à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR**.

- Les frais liés au dispositif Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI) propre aux besoins spécifiques des installations de l'**ACQUEREUR** et qui seront à la charge exclusive de ce dernier,

- les travaux d'aménagement à l'intérieur des parcelles privatives, qui sont à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR**.

- Les frais d'acte authentique de prêt en cas de garantie hypothécaire demandée par la banque,

- la taxe locale d'équipement ou toute autre taxe ou participation d'urbanisme quelconque qui sera à la charge de l'**ACQUEREUR** qui s'oblige à les régler ou à les rembourser au vendeur au cas où celui-ci aurait été amené à les régler.

- le montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à créer et non connus à la date de ce jour.

L'ensemble de ces frais étant à la charge de l'**ACQUEREUR** qui s'oblige à les régler.

AJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE

Néant

Les parties conviennent expressément d'un commun accord que dans l'hypothèse où la superficie vendue serait inférieure ou supérieure à celle indiquée ci-dessus (7598 m²), le prix de vente ne sera pas ajusté à la hausse ou à la baisse, le prix indiqué aux présentes étant ferme et définitif.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la présente vente sera payable comptant en totalité au jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique par **VIREMENT** préalable sur le compte de l'office notarial.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

COÛT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût de l'opération est le suivant :

Prix	547.056,00 euros
Provision pour frais de la vente Evalués, sauf à parfaire ou à diminuer, sur la base d'une acquisition par un assujéti à la TVA prenant l'engagement de construire et sans constitution de servitude <i>(Pour le cas où la constitution de servitudes serait nécessaire, le coût serait augmenté de 700,00 euros par servitude constituée à la charge de l'acquéreur)</i>	8.500,00 euros
Les frais de prêt ne pourront être déterminés qu'en fonction du régime juridique du prêt et des garanties réelles ou personnelles.	A déterminer
Négociation	néant
Ensemble	555.556,00 euros

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci après).

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **5% du prix de vente Hors Taxe soit la somme de VINGT DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS (22.794,00 euros)** Cette somme sera versée par le **BENEFICIAIRE** au plus tard dans les **DIX JOURS des présentes**, au **PROMETTANT**, et ainsi qu'il résultera de la comptabilité du notaire soussigné sur le compte dont le Relevé d'Identité Bancaire figure cidessous,

Relevé d'identité Bancaire

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code	Code	Guichet	N° de compte	Clé RIB Banque
40031	00001	0000167714X	82	

Cadre réservé au destinataire du relevéIdentifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR10 4003 1000 0100 0016 7714 X82

	Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023		

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue **sans indemnité de part ni d'autre, ce que PROMETTANT accepte expressément.**

La somme éventuellement versée ne constituera pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

2. Sort de ce versement

La somme ci-dessus éventuellement versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu **VENDEUR**.

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

Si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

Si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes, non indiquées aux présentes ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

Si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

Si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

Si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

En cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

Si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

Et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les TRENTE (30) jours de la date d'expiration de la promesse de vente, sous réserve d'avoir été informé par le **PROMETTANT** ou le notaire soussigné du ou des défauts qui précèdent avant la date prévue pour la signature par lettre recommandée avec accusé de réception ou avant la date de prorogation sus-fixée.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun ès-qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à l'Office Notarial de LA ROQUE D'ANTHERON (13640), qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

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. Décharge

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

5. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le séquestre susnommé déclare accepter la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de la vente en cas de réalisation, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le **BENEFICIAIRE**, qui s'y oblige.

Le **BENEFICIAIRE** remettra par virement au notaire soussigné, la somme de **SIX CENT EUROS (600,00 euros) en acompte sur les frais sous un délai de 10 jours**.

La somme versée à titre de provision sur les frais, restera acquise à l'office notarial rédacteur des présentes à hauteur de **246 euros TTC** en rémunération du travail effectué pour la rédaction du présent avant contrat, le solde permettant de couvrir le coût de la réunion des pièces nécessaires à la constitution du dossier, et ce d'un commun accord entre le **BENEFICIAIRE** et le notaire rédacteur, conformément aux dispositions de l'article L444-1 du code de commerce.

Les parties reconnaissent être informées que pour la réalisation des conditions suspensives ci-dessus, certains frais seront avancés par elles à leurs risques et périls exclusifs, en particulier les frais d'enregistrement des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS VALUES

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

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **PROMETTANT** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 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

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".

REGIME FISCAL DE LA VENTE

A titre informatif, il est ici précisé que la fiscalité applicable à la vente est actuellement la suivante compte tenu des déclarations des parties :

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

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Par suite, en ce qui concerne ces parcelles, le **PROMETTANT** déclare opter à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 260 5 bis du Code général des impôts, et ce sur le prix total.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **PROMETTANT** qui déclare être une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal à la recette des impôts de MARSEILLE MUNICIPALE 33 rue Montgrand 13006-MARSEILLE dont il dépend, sur imprimés CA3 CA 4, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro 20005480700017.

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

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la réalisation **d'un programme immobilier de trois bâtiments à destination de bureaux** destiné, avec ses voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardin, à couvrir la totalité du terrain.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : **programme immobilier de trois bâtiments à destination de bureaux pour une surface de plancher de 3700 m²**.

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

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Par suite de ces déclarations par les parties aux présentes, il est ici indiqué qu'une taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue dans le cadre de la vente.

Les parties feront leur affaire personnelle des dispositions afférentes à la fiscalité de la vente et des éventuelles modifications législatives qui leur seraient opposables si elles intervenaient avant la date de signature de l'acte de vente

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes :

1°) A LA CHARGE DU PROMETTANT Le PROMETTANT :

-Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

-Indemniser le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge.

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

-Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BENEFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant.

-Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes : **A ce sujet**, le **PROMETTANT** déclare :

-Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :

-de la loi ;

-de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;

-des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;

-des documents constitutifs de la zone d'aménagement concertée,- de celles rappelées ou qui seront créées ainsi que dit ci-après.

RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Aux termes du dépôt de pièces de la ZAC suivant acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640), ainsi que dit ci-dessus, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

"DECLARATION SUR LES SERVITUDES

L'AMENAGEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi, ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune, des documents constitutifs de la ZAC et que celles rappelées ci-après.

RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick VINCENT notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 9 novembre 2015, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 30 novembre 2015, volume 2015P, numéro 12459, contenant acquisition par LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX-EN-PROVENCE des parcelles cadastrées section AA n°124 et 126, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

".../...

Le VENDEUR déclare :

1°/Sur l'état du bien vendu :

- Que le BIEN vendu et ne fait l'objet d'aucune interdiction ni injonction de travaux.

- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour sur le BIEN vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

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

3°/ Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
- de la loi ;
- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
- des dispositions des pièces constitutives de la ZAC du GRAND PONT,- du présent acte.

Les parties, personnes morales de droit public réalisant une opération d'intérêt communautaire, déclarent avoir requis le notaire soussigné de recevoir la présente vente sans prévoir de constitution de servitudes, et faire leur affaire personnelle de la constitution éventuelle de servitudes entre les parcelles leur appartenant directement entre elles.

Les parties déclarent qu'à leur connaissance il existe notamment sur les parcelles vendues des poteaux et lignes électriques, télécom ou autres.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de l'existence de toutes lignes, poteaux, canalisations, ou ouvrages quelconques sur les parcelles présentement vendues sans recours contre qui que ce soit à ce sujet.

.../..."

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640), le 20 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1ER le 1er février 2017, volume 2017P, numéro 1350, contenant vente au profit de LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE de la parcelle cadastrée section AA n°127, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

.../..."

Le VENDEUR déclare :

.../..."

3°/ Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
- de la loi ;
- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
- des dispositions des pièces constitutives de la ZAC du GRAND PONT,- du présent acte.

.../..."

Les parties déclarent qu'à leur connaissance il existe notamment sur les parcelles vendues des poteaux et lignes électriques, télécom ou autres.

.../..."

3°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640), le 3 mars 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, contenant constitution de servitudes entre la société SPURGIN LEONHART et LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

.../..."

DESIGNATION DES BIENS

- I - FONDS DOMINANT

Article UN

A LA ROQUE-D'ANTHERON (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13640) Lieu-dit "les Grès" et "Grande Ribe", Deux parcelles de terrain,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	124	LES GRES	01 ha 02 a 66 ca
AA	126	GRANDE RIBE	08 ha 48 a 39 ca

.../...

Article DEUX

A LA ROQUE-D'ANTHERON (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13640) Lieu-dit Les Grès et Grande Ribe, Une parcelle de terrain, Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	127	GRANDE RIBE	00 ha 79 a 06 ca

.../...

- II - FONDS SERVANTArticle UN

A LA ROQUE-D'ANTHERON (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13640, Lieu-dit Grande Ribe. Une parcelle de terrain, Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	128	GRANDE RIBE	02 ha 27 a 51 ca

.../...

Article DEUX

A LA ROQUE-D'ANTHERON (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13640) Rue Gutenberg, ZAC LA ROQUE D'ANTHERON 1, Une parcelle de terrain sur lequel sont édifiés divers bâtiments et hangars, avec zones de stockage, Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	14	RUE GUTENBERG	03 ha 02 a 70 ca

.../...

CONSTITUTION DE SERVITUDENATURE DE LA SERVITUDEServitude de passage tous réseaux

Préalablement à la constitution de servitude, il est ici rappelé par les parties ce qui suit :

Afin de procéder aux travaux pour le raccordement des réseaux d'eaux usées, d'eau potable et de télécommunication de la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2, il était prévu à l'origine de passer en limite Nord de ladite ZAC, le long du canal de Craponne, afin de se raccorder au niveau de la RD670.

Lors de la préparation du chantier, il est apparu techniquement très difficile de faire passer ces réseaux car les berges du canal de Craponne avaient fait l'objet d'encrochements suite à un effondrement sur une partie du tracé qui devait être emprunté. De plus, après bornage contradictoire, il s'est avéré que le tracé recoupait de multiples propriétés riveraines, ce qui implique de multiples accords fonciers.

Dès lors, la solution envisagée a consisté à raccourcir le tracé en passant par le terrain de la société SPURGIN LEONHART afin de se raccorder sur les réseaux existants les plus proches, situés sur la voie publique, au niveau de la rue de l'Ouest. Les réseaux seront enfouis en tranchée unique et implantés sur la bande laissée libre, à savoir :

- Une canalisation de refoulement pour les eaux usées DN 65
- Une canalisation en fonte pour l'eau potable DN 150 - 2TP42/45 et 3PE50 pour le réseau fibre optique.

Lesdites canalisations seront implantées sur les parcelles cadastrées AA n°14 et 128, appartenant à la société SPURGIN LEONHART, sur une longueur d'environ 280 mètres, dans une bande de terrain d'une largeur de 3 mètres.

Par suite, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel de toutes canalisations et lignes. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Précision étant ici faite que les parcelles constituant le fonds dominant forment la ZAC DE LA ROQUE D'ANTHERON 2 et que par suite la présente servitude bénéficiera à l'ensemble des parcelles et lots de ladite ZAC et aux constructions ou aménagements qui seront réalisés sur lesdites parcelles et lots par LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE et /ou les acquéreurs des lots de la ZAC, ce expressément accepté par la société dénommée SPURGIN LEONHART qui déclare avoir parfaite connaissance de la composition de ladite ZAC et renonce à tous recours contre qui que ce soit à ce sujet.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de TROIS (3,000) mètres.

Son emprise est figurée au plan dressé par le cabinet GESUD SANARY, géomètres-experts à SANARY SUR MER (83110), 1021 route de Bandol, dressé le 16 décembre 2019 (référence : 219112-serv) ci-annexé (ANNEXE N°3) approuvé par les parties.

Est également annexé aux présentes, à titre de simple information, un extrait du plan cadastral informatisé (ANNEXE N°4).

Ce passage part de la rue Gutemberg voie publique dépendant de la ZAC anciennement dénommée "ZAC DU GRAND PONT" et désormais dénommée ZAC LA ROQUE D'ANTHERON 1 pour aboutir à la parcelle cadastrée section AA n°127 formant l'un des fonds dominants.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux d'installation nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds servant autorise le propriétaire du fonds dominant à procéder aux abattages nécessaires ou désouchages des arbres ou arbustes, ainsi qu'à tous autres aménagements nécessités pour l'installation, l'entretien la réparation ou le remplacement des installations et ouvrages,

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces installations et ouvrages par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur réparation et leur remplacement si nécessaire.

Les services de la Métropole ou le délégataire pourront faire procéder à la surveillance, l'entretien et la réparation, ainsi que le remplacement des installations et ouvrages.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode et s'interdit notamment toute plantation, clôture ou construction qui soit de nature à empêcher l'installation, l'entretien la réparation et le remplacement des installations et ouvrages.

En cas de détérioration apporté aux installations et ouvrages du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

A ce droit de passage s'accompagne également la mise en place de regards, compteurs ou toutes autres installations ou ouvrages nécessaires en surface ou enterrés.

Au surplus, le propriétaire du fonds servant concède à titre accessoire à cette servitude, au propriétaire des fonds dominants et à tout préposé, délégataire ou toute personne agissant pour son compte un droit d'accès sur le fonds servant afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les travaux d'installation nécessaires, et à l'effet de permettre le bon usage de cette servitude et notamment l'entretien, la réparation ou le remplacement des installations et ouvrages nécessaires.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin motorisé nécessaire.

Cette servitude s'appliquera dans les mêmes conditions pour les propriétaires successifs des fonds concernés par lesdites servitudes.

Si l'un des fonds vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, ces servitudes seront maintenues au profit des divers propriétaires de ce ou ces fonds.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions relatées aux présentes.

ENTREE EN JOUISSANCE

Le propriétaire du fonds dominant jouira de la servitude ci-dessus créée par le seul fait des présentes, et à compter de ce jour.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

.../...

Une copie du plan du tracé de cette servitude annexé à cet acte est demeurée annexée aux présentes (ANNEXE N°14).

De plus, un exemplaire original dudit plan est également annexé aux présentes (ANNEXE N°14BIS)"

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) 2 rue des Rosiers, le 29 septembre 2020 publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1 le 19 octobre 2020, volume 2020P, n°11617, contenant vente par le VENDEUR aux présentes de la parcelle cadastrée section AA n°131 constituant le lot B de la ZAC, il a été constitué sur ladite parcelle une servitude de canalisation d'eaux pluviales au profit de la voirie de la ZAC et du futur lot A de la ZAC.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé que cette servitude ne profite pas au BIEN vendu mais profite uniquement à la parcelle à usage de voirie de la ZAC DE "LA ROQUE D'ANTHERON 2" et à la parcelle de terrain formant le lot A de la ZAC DE "LA ROQUE D'ANTHERON 2" pour une superficie d'environ 10.246 m².

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance des servitudes susvisées, il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions imposées par ces servitudes, et s'engage au respect de ces servitudes et à y obliger ses successeurs ou ayants droits éventuels et ce sans limitation de délai.

2°) A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE Le BENEFICIAIRE :

- Prendra le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le PROMETTANT pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, **sauf à considérer le PROMETTANT comme un professionnel de l'immobilier.**

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle du débroussaillage de son lot, de l'élagage et l'abattage des arbres, pouvant être nécessaires pour la réalisation des constructions ; étant ici rappelé qu'il devra faire son affaire de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire à cet effet et respecter le règlement particulier de construction.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujéti ; il remboursera au PROMETTANT le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences.

Garantie d'éviction

Le BENEFICIAIRE bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe sur le BIEN objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit BIEN ;

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

CONDITIONS PARTICULIERES

La vente, si elle se réalise aura lieu en outre, aux conditions particulières suivantes que le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR**, sera tenu d'exécuter :

I - Taxes

Il est précisé que le prix de vente sus indiqué n'inclut pas les taxes et participations existantes ou à venir, qui seront exclusivement supportées par l'**ACQUEREUR** au titre de l'autorisation de construire qu'il obtiendra.

II - Clôtures - Aménagement paysager :

L'**ACQUEREUR** s'oblige à réaliser les clôtures et l'aménagement paysager du terrain objet des présentes, conformément aux dispositions du PLU, du Cahier des Recommandations Urbaines, Architecturales, paysagères et environnementales, et aux plans des clôtures et des végétations du permis de construire dans un délai maximal de **DIX HUIT (18) MOIS** à compter de la délivrance du permis de construire, l'**ACQUEREUR** remettra, ainsi qu'il s'y oblige, au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique, une somme de **QUATRE MILLE SIX CENT EUROS (4.600,00 euros)**, à moins qu'il ne préfère fournir une caution bancaire garantissant le règlement de cette somme.

Ce montant sera intégralement remboursé à l'**ACQUEREUR**, ou la caution lui sera restituée, à la suite d'une visite effectuée sur les lieux par un représentant du **VENDEUR** si les clôtures et l'aménagement paysager sont conformes aux dispositions du PLU, du Cahier des Recommandations Urbaines, Architecturales, paysagères et environnementales, et aux plans des clôtures et des végétations du permis de construire.

Dans le cas contraire, **TROIS (03) MOIS** après la mise en demeure de l'**ACQUEREUR** par le **VENDEUR** de réaliser les clôtures et l'aménagement paysager conformément aux dispositions du PLU, du Cahier des Recommandations Urbaines, Architecturales, paysagères et environnementales, et aux plans des clôtures et des végétations du permis de construire et si ces clôtures et aménagement paysager ne sont pas réalisés, le **VENDEUR** conservera cette somme ou pourra faire jouer la caution. Il ne sera en aucun cas tenu de réaliser l'aménagement paysager à la place de l'**ACQUEREUR** défaillant, qu'il pourra en revanche contraindre par voie de justice.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** reconnaît expressément avoir reçu préalablement aux présentes, les documents suivants :

- * Plans du terrain ;
- * Cahier des charges de cession de terrain de la ZAC et ses documents annexes ;
- * Le règlement de la zone d'urbanisme dans laquelle est situé le bien.

Il déclare avoir, en outre, avoir été mis en mesure par le **PROMETTANT** de consulter tous les documents de la ZAC.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations des documents et règlements de la ZAC et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le **VENDEUR**, tant de la part de l'**ACQUEREUR** que de celle d'un tiers quelconque.

La vente sera consentie sous toutes les charges et conditions résultant tant des arrêtés et cahier des charges susvisés et plus généralement à toutes les pièces pouvant concerner le périmètre foncier dans lequel est compris l'immeuble objet des présentes.

Il est rappelé que les actes de vente, location, partage ou autres qui seraient conclus en méconnaissance de toutes ces dispositions seraient nuls et de nul effet.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir parfaite connaissance de la consistance et des contraintes des constructions restant à édifier sur les terrains mitoyens au **BIEN** présentement acquis par lui, ainsi que sur l'ensemble des terrains de la **ZAC**.

DETERIORATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

L'**ACQUEREUR** s'obligera, sous son entière responsabilité, pour lui-même et pour les différentes entreprises qui interviendront pour la construction à réaliser sur le lot acquis, à ne pas utiliser les autres lots comme accès au lot vendu ou comme espaces de travail, de stockage ou de nettoyage, et à veiller à ce que les autres lots, voiries, installations communes et réseaux du

lotissement soient laissés en parfait état après intervention desdites entreprises. A défaut, l'**ACQUEREUR** sera seul redevable des frais de remise en état.

POUVOIRS DE L'AMÉNAGEUR

Le **PROMETTANT**, en sa qualité de personne publique, aménageur de la ZAC, se réserve le droit d'apporter toutes modifications au programme défini par la ZAC, au plan de division, et à l'ensemble des pièces constitutives de la ZAC, ce qui est expressément accepté par le **BENEFICIAIRE**.

Le **PROMETTANT** a notamment tous pouvoirs, sans que cette liste soit exhaustive, pour consentir au profit de tiers, association foncière, collectivités, services publics ou administrations, tous abandons, cessions, concessions, servitudes ou autres droits et actes généralement quelconques, qu'il jugera nécessaire, et ce, sans que le **BENEFICIAIRE** puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Le **PROMETTANT** se réserve de droit de faire passer ou de modifier l'emplacement initialement prévu en tréfonds de tous les lots, toutes canalisations ou réseaux nécessaires à la réalisation de la viabilisation des lots.

CONSISTANCE DU BIEN VENDU

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance du **BIEN** vendu, de son environnement et de la nature du terrain pour s'être rendu sur les lieux. Il déclare donner son plein accord sur ceux-ci. Enfin, le **PROMETTANT** ne pourra être tenu pour responsable de tous ouvrages ou réalisations modifiant l'environnement.

Le **PROMETTANT** engage le **BENEFICIAIRE** à prendre tous renseignements auprès de la Mairie et de la Direction Départementale de l'Équipement concernées, afin de bien connaître l'état actuel et futur de l'environnement.

CONDITIONS PARTICULIERES AMENAGEMENTS-VIABILITES Accès

Le **PROMETTANT** précise que l'accès à la parcelle vendue s'effectuera par la voirie de la ZAC qui est créée.

Le **PROMETTANT** déclare expressément, en tant que de besoin, qu'aucun accès ne peut se faire par le chemin rural des « Parties ».

Voies et réseaux divers

Le **PROMETTANT** déclare que le terrain présentement vendu sera livré conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que du Cahier des Limites de Prestations Techniques, ce expressément accepté par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance, avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation de toutes ces installations ce sujet et en faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit.

Le **BENEFICIAIRE** (ou son mandataire maître d'œuvre ou constructeur) est tenu de :

- vérifier le niveau de raccordement au réseau d'égout,
- repérer l'emplacement des éléments d'équipement,
- prévoir le financement des éventuelles adaptations au sol et au sous-sol,
- prévoir les dispositifs de défense incendie complémentaires à ceux existants et spécifiques à la nature de son activité.
- respecter les talus de soutènement des voies éventuellement réalisés par l'aménageur, chaque propriétaire de lots en étant responsable au droit de sa parcelle. Cependant, ils pourront être remplacés par tout ouvrage pouvant supporter les mêmes contraintes techniques de soutènement, sous réserve d'en présenter une étude de faisabilité au préalable aux services techniques désignés par le **PROMETTANT**,

Il est rappelé par le **PROMETTANT** que dans le cadre des travaux, en particulier de décaissement des talus que réalisera éventuellement le **BENEFICIAIRE**, celui-ci devra s'assurer de la préservation des ouvrages existants contigus au lot vendu.

- respecter l'emplacement de l'accès à la parcelle.
- remettre le terrain dans son état d'origine en cas de non acquisition, en particulier si des sondages sont effectués.

Écoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur ou adjacent.

A cet effet, le **PROMETTANT** précise au **BENEFICIAIRE** que la parcelle vendue pourrait supporter des fossés naturels d'écoulement des eaux pluviales d'autres parcelles, ledit **BENEFICIAIRE** déclarant en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit à ce sujet.

AVERTISSEMENT - Conditions Géotechniques - Etude de sol

Le **VENDEUR** rappelle à l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il résulte du Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T) que :

- le terrain objet des présentes présente des conditions géotechniques particulières. En effet, les terrains de la ZAC constituaient un ancien site de carrière comportant deux secteurs et ayant fait l'objet pendant plusieurs années d'une exploitation d'extraction.

-Les excavations dues à l'exploitation de l'ancienne carrière subiront un remblaiement conformément aux règles de l'art dans le cadre de la viabilisation des terrains.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de cette situation ainsi que des informations complémentaires figurant dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T) et ses annexes, avoir reçu copie des études géotechniques ainsi que de tous documents relatifs aux remblaiements annexés au Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T), et renonce à tous recours contre qui que ce soit à ce sujet.

Le **PROMETTANT** attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur l'intérêt qu'il a de procéder à des études géotechniques complémentaires à celles visées au Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T) afin de déterminer les conditions techniques et financières de réalisation de sa construction sur son terrain. En aucun cas le **PROMETTANT** ne pourra être tenu pour responsable des éventuelles adaptations à réaliser sur le terrain vendu.

Les parties conviennent que quel que soit le résultat de cette étude, le prix stipulé aux présentes est ferme et définitif et ne pourra faire l'objet d'aucune révision.

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

URBANISME

A titre de simple information préalable du **BENEFICIAIRE**, le notaire soussigné a donné lecture aux parties d'une note de renseignements d'urbanisme, délivrée par le cabinet TOMBAREL, géomètres-experts à MARSEILLE (13008), le 21 septembre 2022 sur une parcelle proche située dans la ZAC, demeurée annexée aux présentes après mention (**ANNEXE N°6**).

LE BENEFICIAIRE déclare avoir reçu une copie du règlement de la zone **UE** du PLU, en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit à ce sujet.

Le **BENEFICIAIRE** 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 les documents d'urbanisme dont il déclare avoir parfaite connaissance.

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 et s'oblige à prendre auprès des services concernés tous renseignements complémentaires dans le cadre de sa demande de permis de construire.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble proviendra d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme.

Le cas en l'espèce est **la division effectuée par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté**.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

TERMITES

Le **PROMETTANT** déclare :

- que l'immeuble ne se trouve pas actuellement à sa connaissance dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ;
- qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires, -améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Dans un but de prévention des risques, d'information et d'alerte des populations, mais également de protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes, il a été établi un dossier départemental des risques majeurs.

L'ensemble des documents de ce dossier permet de connaître et prendre la mesure de l'aléa. Les risques sont définis par arrêté préfectoral notifié à la Commune. Le dossier communal d'information est librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé et avoir pu personnellement prendre connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques applicables en l'espèce.

Il prend acte de ces informations déclarant en faire son affaire personnelle et renonce à tous recours contre le **VENDEUR** et le notaire pour s'être personnellement renseigné auprès des services compétents.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-2 du Code de l'Environnement, un état des risques et pollutions dûment signé par les parties est demeuré annexé (**ANNEXE N°7**).

Absence de sinistre :

Le **VENDEUR** déclare sous son entière responsabilité qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a subi aucun sinistre ayant entraîné la mise en œuvre de son assurance ou d'une indemnisation au titre de catastrophe naturelle minière ou technologique.

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, notamment 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 (**ANNEXE N°8**).

RISQUE FEU DE FORET

A titre de simple information, il est ici rappelé qu'il résulte de l'état des risques et pollutions susvisé, que le bien objet des présentes est situé dans une zone d'aléa faible à fort relatif au feu de forêt (PAC feu de forêt notifié le 23 mai 2014)

L'ACQUEREUR déclare en avoir été parfaitement informé, avoir pris auprès des services concernés toutes les informations nécessaires à ce sujet et en faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit à ce sujet.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone **MOYENNE** ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions.

ETUDE GEOTECHNIQUE

Le terrain se trouve dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, mais dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles. En conséquence, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare ici :

- avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des particularités révélées par les renseignements d'urbanisme et les états des risques dont les rapports sont annexés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

- avoir reçu du notaire soussigné toutes les explications sur les conséquences pouvant résulter de ces informations,
- et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque à ce sujet.

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas compris dans le périmètre d'une association syndicale autorisée.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- **Que conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrain, les travaux doivent être terminés dans un délai de DEUX (02) ANS à compter du permis de construire délivré et purgé de tout recours, ce délai étant prorogeable pour une durée d'un an sous certaines conditions.**
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution seront intégralement supportés par le **BENEFICIAIRE**, et également l'ensemble des taxes afférentes au terrain.

Obligation d'assurance de responsabilité et de dommages

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise au **BENEFICIAIRE** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **VENDEUR** déclare qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Patrick VINCENT notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640) le 9 novembre 2015, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 30 novembre 2015, volume 2015P, numéro 12459, contenant acquisition par **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX-EN-PROVENCE** des parcelles cadastrées section **AA** n°**124** et **126** et de l'acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640), le 20 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1ER le 1er février 2017, volume 2017P, numéro 1350 contenant vente au profit du **VENDEUR** aux présentes de la parcelle cadastrée section **AA** n°**127**, que suivant courrier délivré par la Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologique, 23 boulevard du Roi René, 13617-AIX-EN PROVENCE, en date du 18 mai 2015, à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX à laquelle s'est substitué LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Je vous informe que je n'édicterai, sur le projet cité en objet, aucune prescription archéologique en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive.

Je vous rappelle que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devrait être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L. 112-7 du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit à ce sujet.

Les parties conviennent que la présente vente sera soumise à la condition suspensive de l'absence de prescriptions de fouilles archéologiques au profit du BENEFCIAIRE.

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° 200144 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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Patrick VINCENT, notaire à LA ROQUE D'ANTHERON (13640), le 20 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 1er février 2017, volume 2017P, numéro 1350 contenant vente au profit du VENDEUR aux présentes de la parcelle cadastrée section AA n°127, ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

"PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties 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.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou enregistrement sur les lieux ;
- **que les études de sols susvisées réalisées par le VENDEUR, préalablement à sa propre acquisition, lui ont permis de supposer qu'il existe sur tout ou partie du terrain des déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'Environnement ;** qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes 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 ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - 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 ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration."

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre qui que ce soit à ce sujet.

Le **VENDEUR** déclare ici :

- Qu'il n'a pas personnellement exploité dans les Biens Immobiliers une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation ;
- Qu'il n'a reçu de l'Administration aucune injonction de faire des travaux de remise en état sur les Biens Immobiliers ;
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

En outre, le **VENDEUR** déclare :

- Que les matériaux et déchets visibles et accessibles qui auraient pu exister sur les terrains ont été enlevés et mis en décharge dans un centre de traitement spécialisé,

Réglementation relative aux déchets

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties les principes de la réglementation française et communautaire relative aux déchets et en particulier les informe :

- (i) De la définition des « déchets » telle que prévue à l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement qui dispose que : « (...) 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» ;
- (ii) Etant précisé, que, conformément à l'article L.541-4-1 du Code de l'environnement, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, ne sont pas considérés comme des déchets ;
- (iii) Que la personne responsable au titre de la réglementation des déchets telle que prévue par le Code de l'environnement et les articles 2 et 15 de la directive 2008/98/CE est «le producteur de déchets initial» ou «la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession» ;
- (iv) Des obligations incombant à la personne responsable en matière de gestion et d'élimination des déchets.

A ce titre, 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. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.»

Etant précisé que les termes « *gestion* » et « *élimination* » sont définis comme suit (article L.541-1-1 du Code de l'environnement) :

«Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations »;

« Elimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie ».

Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, le **VENDEUR** déclare que les matériaux et déchets visibles et accessibles qui auraient pu exister sur le terrain ont été enlevés et mis en décharge dans un centre de traitement spécialisé.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de tous matériaux et déchets éventuels qui seraient révélés lors des travaux de terrassement et de construction ainsi que de leur enlèvement et mise en décharge dans un centre de traitement spécialisé sans recours contre le **VENDEUR**.

ABSENCE DE MINES

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens Immobiliers, de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du nouveau Code Minier ci-après relatées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été porté à sa connaissance l'existence, dans le sous-sol des Biens Immobiliers, d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes et aux biens ; il n'a pas connaissance d'un plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article L.174-5 du Code minier.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°/Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE

:

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

2°/Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

a) Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

b) Capacité - survie des BENEFICIAIRES

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

Et que les associés, comparants aux présentes personnes physiques uniquement, du **BENEFICIAIRE** soient en vie au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

c) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu.

d) Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

e) Permis de construire expressément délivré devenu définitif et pouvant être mis en œuvre immédiatement

Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** au plus tard dans les **ONZE MOIS (11) à compter des présentes**, un permis de construire devenu définitif par la purge de tout recours de tiers, retrait, opposition, annulation ou déféré préfectoral, n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de référé suspension pour l'édification, sur le terrain ci-dessus désigné, **d'un programme immobilier de trois bâtiments à usage de bureaux pour une surface de plancher de 3700m²**

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à adresser une copie du permis de construire au notaire soussigné dès son obtention.

-Qu'il ne résulte de l'arrêté de permis de construire ou de la préfecture aucune prescription relative à des installations classées pour la protection de l'environnement qui auraient été exploitées sur le **BIEN**.

La présente promesse est également consentie sous la condition :

- **de l'absence de prescriptions de fouilles archéologiques préalablement à l'obtention du permis de construire.**

- que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière sous réserve expresse que l'étude de sol soit effectuée préalablement au dépôt du permis de construire au frais des **BENEFICIAIRE**.

Faute d'avoir ainsi fait réaliser cette étude de sol dans les délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle de l'état du sol et du sous-sol, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu.

Si le permis de construire est refusé ou s'il n'est pas délivré dans le délai prévu, la présente promesse deviendra caduque et l'indemnité sera restituée au **BENEFICIAIRE**, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires d'architectes ou de géomètres restant à la charge du **BENEFICIAIRE** de la présente promesse.

Cependant si le permis de construire est refusé par la faute du **BENEFICIAIRE** qui n'aurait pas suivi, dans sa demande, les dispositions de la ZAC et du PLU, l'indemnité serait due et la promesse deviendrait nulle et non avenue, redonnant toute liberté au **PROMETTANT** sur ce terrain.

A cet effet, le BENEFICIAIRE de la promesse s'engage :

- **à commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé, et à échanger avec l'Architecte Conseil de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE dès que possible, et dans une période d'UN MOIS et au niveau APS maximum, avant le dépôt de la demande de permis de construire ;**

-**Dans le cas où le BENEFICIAIRE envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera au PROMETTANT un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté au PROMETTANT dans un délai de TROIS (3) MOIS à compter des présentes.**

- **à transmettre à la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, au moins UN (1) MOIS avant le dépôt de la demande de permis, le dossier programme décrit à l'article 13 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T), et obtenir l'avis favorable de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLEPROVENCE étant entendu que celle-ci disposera d'UN (1) MOIS pour informer le BENEFICIAIRE de sa décision à compter de la réception du dossier complet (un exemplaire papier et un exemplaire informatique). Si nécessaire une réunion de coordination devra être organisée dans ce délai avec l'ensemble des personnes en charge de l'opération et celles de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLEPROVENCE. Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, le BENEFICIAIRE est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'UN (1) MOIS à partir de la notification de l'avis de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE.**

- puis à déposer une demande de permis de construire recevable et complète auprès de la commune de LA ROQUE D'ANTHERON dans un délai de SIX (6) MOIS à compter des présentes, et à faire diligence pour l'instruction de son dossier.

Il est précisé que tout projet ou modificatif déposé avant l'achèvement des travaux doit faire l'objet d'un avis de l'architecte conseil.

-à justifier au **PROMETTANT** et au notaire soussigné du dépôt de ce permis de construire par l'envoi du récépissé de dépôt du permis de construire visé par la mairie dans les 8 jours du dépôt, et à informer le **PROMETTANT** et le notaire soussigné de toute demande de pièces complémentaires ainsi que du dépôt desdites pièces complémentaires.

A défaut du respect de cet engagement, le **BENEFICIAIRE** ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé.

Le **PROMETTANT** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser l'obtention du permis de construire, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le **PROMETTANT** donne dès à présent tous pouvoirs au **BENEFICIAIRE** pour effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol, ainsi que toutes prescriptions archéologiques, à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée à ses frais exclusifs et sans délai.

De son côté, le **BENEFICIAIRE**, en cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme et d'un ou plusieurs permis sur le terrain ci-dessus désigné et de non réitération des présentes par acte authentique pour quelque raison que ce soit, donne tous pouvoirs au **PROMETTANT** aux présentes, à l'effet de demander le transfert du ou des Permis et autre autorisations et études nécessaires ainsi obtenus à son seul profit, à celui d'un futur acquéreur dudit terrain ou d'en demander l'annulation pure et simple.

f) Recours des tiers - Affichage

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

L'affichage du permis de construire devra être effectué à la diligence du **BENEFICIAIRE** ou de son substitué. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de **HUIT** jours de la date à laquelle l'obtention du permis de construire lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du **BENEFICIAIRE**. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à adresser le procès-verbal de constat d'affichage au notaire soussigné dès sa délivrance par l'huissier.

Il est ici rappelé au **BENEFICIAIRE** que l'affichage sur le terrain du permis de construire doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

Faute par le **BENEFICIAIRE** de faire procéder à cet affichage dans le délai imparti il ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive auquel il sera réputé avoir renoncé.

g) Retrait par l'administration

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance du permis.

En ce qui concerne les conditions suspensives relatives au recours des tiers et retrait par l'administration, les parties conviennent que :

- Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à transmettre, pour information, au **PROMETTANT** et au notaire soussigné, toute notification de recours ou de retrait dans les 10 jours de sa réception.

- Si le permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours et retrait. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

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

h) condition suspensive de prêt ou ouverture de crédit

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs offres définitives de prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues : A confirmer :

- **Montant maximum de la somme empruntée : 70 % du prix de revient de l'opération (apport minimum de fonds propres de 30 % du prix de revient de l'opération)**

- **Durée maximum de remboursement : ans**

- **Taux nominal d'intérêt maximum : ,00 % l'an (hors assurances).**

- **Garantie** : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur les **BIENS** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à déposer au moins DEUX dossiers de demande de prêt **au plus tard dans les 6 mois des présentes** et à en justifier, dans les DIX jours, au notaire soussigné sous peine de résiliation immédiate des présents accords à première demande du **PROMETTANT** et paiement de l'indemnité d'immobilisation au **PROMETTANT** pour cause de défaillance de **BENEFICIAIRE**

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts **au plus tard dans les 8 mois des présentes, cette ou ces offres devront être en cours de validité au jour de la signature de l'acte de vente.**

L'obtention de l'offre devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** et du notaire soussigné par le **BENEFICIAIRE sans délai.**

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil lequel dispose que :

« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Dans le cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas apporté la justification des refus dans un délai de huit jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le **PROMETTANT**, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au **PROMETTANT** en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil susrelatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours suivant mise en demeure ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire

de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

A confirmer

i) condition suspensive de pré-commercialisation

Que le **BENEFICIAIRE** ait réalisé une pré-commercialisation de l'opération à hauteur de **50% en valeur** au plus tard le _____ à compter des présentes,

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire toutes les démarches et publicités nécessaires à la commercialisation de l'opération sans délai et à justifier de ces démarches et de l'état d'avancement de la commercialisation au **PROMETTANT** et au notaire soussigné dans les 8 jours de la demande.

A défaut du respect de cet engagement, le **BENEFICIAIRE** ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé.

Précision faite que les conditions suspensives ci-dessus, dont l'obtention du prêt, pour le cas où cette condition suspensive aurait été prévue, ne profitent qu'au BENEFICIAIRE et que pour en user ledit BENEFICIAIRE devra avertir le notaire chargé de la régularisation de l'acte dans les HUIT jours de la notification qui lui sera faite des documents révélant la situation.

DELAI

La promesse est consentie pour une durée expirant dans les QUATORZE (14) MOIS de la dernière des signatures de la présente promesse, soit le _____ **à dix-huit heures.**

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables sans que ce délai ne puisse excéder **TRENTE (30) JOURS**.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement bancaire sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente dans le délai ci-dessus.

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.

Cet acte sera reçu par **l'Office Notarial 2 rue des Rosiers à LA ROQUE D'ANTHERON (13640)**.

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de la vente de la somme correspondant :

- Au prix stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des fonds empruntés pour financer le prix et les frais d'acquisition.

- Aux frais de réalisation.

- Et, le cas échéant, pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

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 si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, 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**.

Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. 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 cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir non destiné à l'habitation.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, en particulier au profit d'un crédit bailleur mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution et le comité d'agrément devra donner son accord à cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - 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 les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Chaque **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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES ET A L'ACTE

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et font partie intégrante de l'acte et seront jointes aux présentes soit en copie soit en original en l'absence d'indication spécifique ci-avant.

L'acte a été généré en l'office notarial et visualisé par les parties sur support électronique, ce qu'elles reconnaissent.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT

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

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

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

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 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'IDENTITÉ

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.

DONT ACTE sur 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.
