

100820905  
JN/GG/

### **INFORMATION PREALABLE**

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

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

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

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

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

### **COMPROMIS DE VENTE**

#### **VENDEUR**

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

#### **ACQUEREUR**

La Société MAMA, société civile immobilière au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à BERRE L'ETANG (13130), Campagne la Guienne, immatriculée au RCS de SALON DE PROVENCE sous le numéro 918 660 556.

#### **QUOTITÉS ACQUISES**

La société **MAMA** acquiert la pleine propriété du BIEN objet des présentes.

#### **SOLIDARITE**

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

#### **CAPACITE**

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

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

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

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

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

Monsieur Christian AMIRATY, Conseiller Délégué, Patrimoine et Politique immobilière, membre du Bureau de ladite METROPOLE, agissant au nom et pour le compte de Madame Martine VASSAL, Présidente de ladite METROPOLE, suivant délégation de pouvoirs en date du 17 juillet 2020 (arrêté n° 20/169/CM) dont une copie demeure ci-annexée ; Madame VASSAL ayant été nommée à cette fonction en vertu du procès-verbal n°HV 001-8065/20 CM en date du 9 juillet 2020.

- La **SCI MAMA** est représentée à l'acte par :

Monsieur Mathieu LUGLI et Monsieur Marius FONTANA ses deux gérants ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 17 des statuts.

### **DELIBERATION**

Monsieur **AMIRATY** ès-qualité, déclare que la présente opération a été spécialement autorisée :

- en vertu de l'extrait du registre des délibérations du bureau de la **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** sus visée, en date du            reçu au Contrôle de légalité le           , portant les références URBA

- et en vertu de l'extrait du registre des délibérations du Conseil de territoire de la **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** sus visée, dans sa séance du            numéro           , télétransmise à la préfecture le

Monsieur **AMIRATY** ès-qualité, déclare en outre, que la procédure de contrôle de légalité a été respectée et que lesdites délibérations n'ont fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

### **EXPOSÉ**

Concernant la **METROPOLE d'AIX MARSEILLE PROVENCE** il est préalablement exposé ce qui suit :

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 1<sup>er</sup> janvier 2016.»

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

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

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

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

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

« I. — Sans préjudice de l'article L. 5217-2 du présent code et à l'exception des compétences énoncées au k du 6° du I du même article L. 5217-2 et à l'article L. 2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés en application du I de l'article L. 5218-1 du présent code. Toutefois, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les compétences prévues au I de l'article L. 52172 qui n'avaient pas été transférées par les communes à ces établissements continuent d'être exercées par les communes dans les mêmes conditions. »

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

« Article 1

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est constituée des communes suivantes AIX-EN-PROVENCE, ALLAUCH, ALLEINS, AUBAGNE, AURIOL, AURONS, BEAURECUEIL, BELCODÈNE, BERRE-L'ÉTANG, BOUC-BEL-AIR, CABRIÈS, CADOLIVE, CARNOUX-EN-PROVENCE, CARRY-LE-ROUET, CASSIS, CEYRESTE, CHARLEVAL, CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE, CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES, CORNILLON-CONFOUX, COUDOUX, CUGES-LES-PINS, ÉGUILLES, ENSUÈS-LAREDONNE, EYGUIÈRES, FOS-SUR-MER, FUYEAU, GARDANNE, GÉMENOS, GIGNAC-LA-NERTHE, GRANS, GRÉASQUE, ISTRES, JOUQUES, LA BARBEN, LA BOUILLADISSE, LA CIOTAT, LA DESTROUSSE, LA FARE-LES-OLIVIERS, LAMANON, LAMBESC, LANÇON-PROVENCE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, LA ROQUE-D'ANTHÉRON, LE PUY-SAINTE-RÉPARADE, LE ROVE, LES PENNESMIRABEAU, LE THOLONET, MALLEMORT, MARIGNANE, MARSEILLE, MARTIGUES, MEYRARGUES, MEYREUIL, MIMET, MIRAMAS, PÉLISSANNE, PERTUIS, PEYNIER, PEYPIN, PEYROLLES-EN-PROVENCE, PLAN-DE-CUQUES, PORT-DE-BOUC, PORT-SAINTE-LOUIS-DU-RHÔNE, PUYLOUBIER, ROGNAC, ROGNES, ROQUEFORT-LA-BÉDOULE, ROQUEVAIRE, ROUSSET, SAINTANTONIN-SUR-BAYON, SAINT-CANNAT, SAINT-CHAMAS, SAINT-ESTÈVEJANSON, SAINT-MARC-JAUMEGARDE, SAINT-MITRE-LES-REMPARTS, SAINTPAUL-LÈS-DURANCE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-VICTORET, SAINT-ZACHARIE,

SALON-DE-PROVENCE, SAUSSET-LES-PINS, SÉNAS, SEPTÈMES-LESVALLONS, 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 :

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

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

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

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

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

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

Que l'existence juridique de ces établissements a cessé le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

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

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

**NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS**

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

**IDENTIFICATION DU BIEN**

A BERRE-L'ETANG (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13130 Les Grapoux,  
Une parcelle de terre en nature de TERRAIN A BATIR figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
CW	309	LES GRAPOUX	00 ha 04 a 58 ca
CW	312	LES GRAPOUX	00 ha 24 a 14 ca

CW	313	LES GRAPOUX	00 ha 01 a 84 ca
----	-----	-------------	------------------

Total surface : 00 ha 30 a 56 ca

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

Un extrait de plan cadastral est joint.

**Il est convenu entre les parties que la SCI MAMA** s'engage à acquérir ultérieurement une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup> issue des parcelles cadastrées section CW n°311p et 314p, permettant l'accessibilité au lot 1.

#### **Zone d'aménagement concerté**

Le **BIEN** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée EUROFLORY PARC – POLE INTERACTIVITES DE BERRE L'ETANG.

Par délibérations conjointes du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Berre Salon Durance du 23 novembre 2004 et du Conseil Municipal de la commune de BERRE L'ETANG en date du 6 décembre 2004, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC DE FLORY et le cahier des charges de cession et location de terrain de ladite ZAC ont été transférés au bénéfice de la Communauté d'Agglomération afin de lui permettre d'exercer pleinement ses compétences dans la gestion en régie directe de cette ZAC.

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

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

#### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de terrain à bâtir.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître SIATA, notaire à BERRE L'ETANG le 7 décembre 2004 publié au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 2, le 19 janvier 2005 volume 2005P, numéro 358.

#### **PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment l'**ACQUEREUR**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (146 400,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (122 000,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **vingt-quatre mille quatre cents euros (24 400,00 EUR)**.

### **PAIEMENT DU PRIX**

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

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

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

### **VERSEMENTS DIRECTS**

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

### **NÉGOCIATION**

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

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

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial de SAINT CHAMAS dont le relevé d'identité bancaire est remis ce jour.

### **RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

#### **Réserve du droit de préemption**

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

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

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

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

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

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

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

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

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

#### **Conditions suspensives de droit commun**

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

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

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

#### **Conditions suspensives particulières**

##### **1°) Obtention d'un permis de construire**

##### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire **purgé de tout recours au plus tard dans les DIX (10) mois de la signature des présentes** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction **d'un bâtiment d'environ 800m2 à usage de bureaux et commerces.**

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce **au plus tard SIX (6) mois après la signature des présentes** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

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

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, 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 nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

##### **Mise en œuvre**

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure

où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'**ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
  - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

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

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

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

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

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

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

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

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

### PROJET DE CONSTRUCTION

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir effectuer sur le terrain, sous sa seule responsabilité, **la construction d'un bâtiment à usage de bureaux et commerces.**

### PERMIS DE CONSTRUIRE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la demande de permis de construire sur le terrain objet des présentes.

Il déclare être averti du fait :

- que le permis de construire doit, dès son obtention et pendant toute la durée du chantier, être affiché 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.
- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - 1) 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.
  - 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que le délai de recours ne commence à courir qu'à compter de la constatation de l'affichage sur le terrain.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable une fois 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 en vertu des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement à l'article R 4621.

Il est rappelé l'utilité de faire constater, par constat d'huissier, l'affichage du permis de construire tant sur le terrain pour donner date certaine au délai de recours des tiers.

Dans le cas où la preuve de l'affichage continu et régulier pendant deux mois ne peut être parfaitement rapportée, l'**ACQUEREUR** est parfaitement informé qu'un tiers pourra éventuellement faire un recours contre le permis dans le délai maximum d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

### ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION

L'**ACQUEREUR** déclare être 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. Cette déclaration doit être établie en 3 exemplaires et être :

- déposée directement à la mairie de la commune où se situe le terrain ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception,
- ou envoyée par courrier électronique si la commune est dotée d'équipements nécessaires.

Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés. Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la DAACT. Ce délai est porté à cinq mois lorsque ce contrôle est obligatoire. Cela est notamment le cas lorsque les travaux

portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé, ou lorsque les travaux sont réalisés dans un secteur couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers.

Passés ces délais, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux.

Si l'administration constate une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois par rapport à l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires ou demander de déposer un permis de construire modificatif. Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction.

#### **EXONÉRATION TEMPORAIRE DE LA TAXE FONCIÈRE**

L'**ACQUEREUR** est informé 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 corrélative 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.

#### **RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX**

Les frais de raccordement ou renforcement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité ou de télécommunication de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement ou pluvial, et également le ou les taxes afférentes.

#### **OBLIGATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ ET DOMMAGES**

L'**ACQUEREUR** a été informé 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.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, l'**ACQUEREUR** est informé qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 de ce 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, il est précisé à l'**ACQUEREUR** 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.

#### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

##### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

##### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

##### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

##### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements. Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

Tenir un registre de sécurité.

Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

#### **2°) Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- **Organisme prêteur : Indifférent.**
- **Montant maximum de la somme empruntée : UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000,00 EUR)**

- **Durée maximale de remboursement : 15 ans.**
- **Taux nominal d'intérêt maximum : 4,10 % l'an (hors assurances).**

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

### **I - Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité**

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours du présent compromis et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la résolution des présentes.

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

### **II - Réalisation de la condition suspensive**

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

**Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard lorsque le permis de construire sera purgé de tout recours, soit dans les dix mois de la signature des présentes.**

L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR, avec toutes les conséquences y attachées, de lui produire une lettre d'accord.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

### **Chapitre III (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation**

L'ACQUEREUR déclare que le compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

### **STIPULATION DE PÉNALITÉ**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (14 640,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

### **DEPOT DE GARANTIE**

L'ACQUEREUR déposera au moyen d'un virement bancaire **dans les huit jours de la signature** et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître NICOLAS, dont les références bancaires sont ci-dessus rappelées, qui est constitué

séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de **SIX MILLE CENT EUROS (6.100,00 EUR)** représentant 5% du prix de vente hors taxes.

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

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

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

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

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

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

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

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

## **CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

### **SERVITUDES**

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme ou de la **ZAC EUROFLORY PARC**,
- et celles visées dans le plan local d'urbanisme de la Commune de BERRE L'ETANG relatives aux lignes de transport d'électricité, dont un extrait est demeuré ci-annexé.

#### ETAT DU BIEN

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

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

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :  des vices apparents,  des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme 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.

#### CONTENANCE

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

#### IMPÔTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

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

L'**ACQUEREUR** règlera directement au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

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

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

#### **ASSURANCE**

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

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

### **ZAC EUROFLORY PARC**

#### **I - Création et aménagement de la Z.AC. DE FLORY :**

1°/ Suivant délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 1989, adressée à la Sous-Préfecture d'ISTRES le 26 juillet 1989, la Commune de BERRE L'ETANG a adopté les modalités de concertation préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté à usage d'activités économiques dite « Parc d'Activités du Flory ».

2°/ Par délibération en date du 19 décembre 1989, adressée à la Sous-Préfecture d'ISTRES le 27 décembre 1989, le Conseil Municipal de la Commune de BERRE L'ETANG :

- a approuvé, conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le bilan de la Concertation conduite par la Commune dans le cadre de l'élaboration du dossier de Création de la Z.A.C. du «Flory ».
- a approuvé, conformément aux dispositions des articles L 311-1 et suivants du code de l'Urbanisme le dossier de création de la Z.A.C. selon le périmètre défini au plan figurant au dossier annexé à ladite délibération,
- a décidé d'exonérer les constructions à édifier dans la zone du régime de la taxe locale d'équipement, d'établir un plan d'aménagement de zone, et de concéder la zone à une société d'économie mixte, répondant aux conditions définies à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.

3°/ Par délibération en date du 8 janvier 1991 adressée à la Sous-Préfecture d'ISTRES le 31 janvier 1991, le Conseil Municipal de la Commune de BERRE L'ETANG:

- a arrêté le dossier de réalisation de la Z.A.C. de « Flory » à usage «activités économiques, et a décidé de le soumettre à enquête publique sur le P.A.Z, conformément aux dispositions de l'article R 3 11-12 du Code de l'Urbanisme, valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions,
- et a autorisé à mandater la Société Provençale d'Equipement pour la commercialisation de tout ou partie des terrains qu'elle aura acquis.

4°/ Par arrêté n° 04-91 du 28 janvier 1991, le Maire de BERRE L'ETANG a prescrit, du 25 février au 27 mars 1991 inclus, la mise à l'enquête publique du dossier de projet de plan d'aménagement de zone de la Z.A.C. de Flory valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions et expropriations prévues au Plan d'Aménagement de Zone. Le certificat d'affichage des deux insertions de l'avis d'enquête a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de BERRE L'ETANG, le 27 mars 1991.

5° Aux termes d'une délibération en date du 2 juillet 1991, adressée à la Sous-Préfecture d'Istres le 7 août 1991, le Conseil Municipal a décidé :

- d'approuver le Plan d'Aménagement de zone de la Z.A.C. de FLORY, le programme des équipements publics, et les modalités prévisionnelles de financement, tels que ceux-ci sont annexés à ladite délibération.

#### II- Arrêté d'utilité publique

Par arrêté préfectoral en date à MARSEILLE du 23 août 1991, les opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan d'aménagement de zone de la Z.A.C. de FLORY sur le territoire de la Commune de BERRE L'ETANG ont été déclarées d'utilité publique.

#### III - Traité de concession

Aux termes d'un traité de concession en date du 18 octobre 1991, la COMMUNE DE BERRE L'ETANG, a confié à la SOCIETE PROVENCALE D'EQUIPEMENT, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de FLORY à usage principal d'activités, dans les conditions déterminées par ledit traité et le cahier des charges de concession annexé audit traité.

Ledit cahier des charges est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission, sous le contrôle du concédant dans le cadre du Plan d'Aménagement de la zone et, du programme des équipements publics approuvés.

La durée de la concession a été fixée à dix ans à partir de la date de son entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges.

#### IV – Dépôt de pièces

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Me SIATA, notaire à BERRE L'ETANG, le 31 octobre 1991, il a été annexé audit acte les pièces ci-après énumérées:

1. Une copie certifiée conforme de la délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 1989, décidant les modalités de concertation préalables à la création de la Z.A.C. de Flory,

2. Une copie certifiée conforme de la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 1989, ayant décidé la création de ladite Z.A.C.

3. Une copie certifiée conforme de la délibération du Conseil Municipal en date du 8 janvier 1991, ayant approuvé le dossier de réalisation de cette zone d'Aménagement Concerté,

4. L'arrêté de mise à l'enquête publique du P.A.Z. valant enquête préalable à la D.U.P. en date du 28 janvier 1991,

5. Une copie certifiée conforme de la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 1991, ayant approuvé les pièces annexées à ladite délibération :

- le Plan d'Aménagement de Zone,
- le programme des équipements publics,- les modalités prévisionnelles de financements.

6. Une copie certifiée conforme de l'arrêté d'utilité publique en date à MARSEILLE du 23 août 1991.

7. Le traité de concession en date du 18 octobre 1991 aux termes duquel est demeuré annexé le cahier des charges de concession.

#### V.- Cahier des charges de cessions de terrains

La Société Provençale d'Equipement a établi, conformément aux dispositions de l'article 14-III du Cahier des charges de concession et de l'article R 311-19 du Code de l'urbanisme, un cahier des charges de Cession de Terrains approuvé par Monsieur le Maire de la Commune de BERRE L'ETANG le 1er juillet 1992.

Aux termes de ce cahier des charges, l'opération et le programme de la Z.A.C. de FLORY à BERRE L'ETANG a été désigné :

#### **« EUROFLORY PARC » - POLE INTERACTIVITES DE BERRE L'ETANG –**

Sont demeurés annexés à ce cahier des charges : 1°/ le cahier des limites de prestations générales.

2°/ le cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales.

#### VI.- Dépôt de pièces de la Z.A.C. EUROFLORY PARC

Aux termes d'un acte reçu par Maître SIATA, notaire à BERRE L'ETANG, le 31 mars 1993, il a été déposé au rang de ses minutes, les pièces ci-après énumérées :

1. Le cahier des charges de cession, ou de location des terrains approuvé par Monsieur le Maire de la Commune de BERRE L'ETANG en date du 1er juillet 1992 et les pièces y annexées :

- le cahier des limites de prestations générales,
- le cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales.

2. Un plan d'aménagement de la zone.

Une expédition de cet acte de dépôt a été publiée au bureau des hypothèques d'Aix-en-Provence les 26 mai et 11 août 1993 volume 1993P n°3016 d'une attestation rectificative du 8 juillet 1993 publiée audit bureau le 11 août 1993 volume 1993P n°4543.

#### VII.. Dépôt de pièces de convention

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me SIATA, le 8 juillet 1994, il a été déposé au rang des minutes:

Une copie certifiée conforme d'une convention en date des 22 février et 28 avril 1994 entre la Société Provençale et le Conseil Régional et portant certaines parcelles dont celles aujourd'hui vendues.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques d'Aix-en-Provence les 27 juillet et 28 septembre 1994 vol. 1994P n° 4371 suivie d'une attestation rectificative du 26 septembre 1994 publiée le 28 septembre 1994 vol. 94P n° 5674.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me SIATA, notaire à BERRE L'ETANG, les 17 janvier et 3 février 1995, publié au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 24 mars 1995 vol. 959 n° 1988, il a été modifié le dépôt de pièce de convention susvisée.

#### VIII.- Prorogation du traité de Concession

La Concession d'aménagement ci-dessus visée a été prorogée pour une durée de trois ans soit jusqu'au 24 octobre 2004 suivant prorogation en date du 15 mai 2002 entre la Commune de Berre l'Etang et la Société GEODIS-SPE, approuvée suivant délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2001, visée par la Sous-Préfecture d'Istres le 22 novembre 2001.

La prorogation du traité de concession ainsi que le cahier des charges de concession ont été déposés aux termes d'un acte reçu par Maître SIATA, notaire à BERRE L'ETANG, les 24 et 26 février 2003 (Vente GEODIS-SPE à Commune de Berre l'Etang).

#### IX.- Résiliation du Traité de Concession

Par suite de la procédure de redressement judiciaire, la Société GIODIS-SPE s'est trouvée dans l'impossibilité de satisfaire à l'ensemble des obligations découlant du traité de concession, et a fait connaître à la Commune de BERRE L'ETANG qu'elle n'entendait pas poursuivre ledit contrat.

Une requête pour résiliation du traité de concession a été établie par Maître NESPOULOUS à Monsieur MICHELET, Juge Commissaire de la procédure de redressement judiciaire, le 29 janvier 2003

Suivant ordonnance rendue le 3 février 2003, Monsieur Jean-Yves MICHELET, Juge Commissaire de la procédure de redressement judiciaire,

- a constaté la résiliation de la Convention de Concession conclue entre la Société GEODIS SPE et la Commune de BERRE L'ETANG relative à l'aménagement et l'équipement de la ZAC EUROFLORY PARC,

- a ordonné la mise en œuvre des opérations de clôture telles que prévues au contrat, ainsi que l'établissement de l'arrêté des comptes de l'opération.

- a ordonné la mise en œuvre des formalités consécutives au transfert de propriété des biens dépendant de la concession.

- a ordonné le versement de l'indemnité prévue aux termes de la convention d'aménagement, pour faire face au coût des opérations de liquidation en cas de résolution pour redressement judiciaire, laquelle sera égale au coût réel justifié de ces opérations, TVA en sus.

#### X - Intérêt communautaire des zones d'activités

Aux termes d'une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération BERRE — SALON — DURANCE, en date du 25 novembre 2003, ledit Conseil communautaire, après une étude réalisée en 2002 par le Cabinet EURECA, a décidé à l'unanimité de retenir la zone EUROFLORY PAR, BERRE L'ETANG, offrant pour la communauté une possibilité de disposer de 6 hectares pour l'implantation d'entreprises.

#### XI — transfert de stock foncier des zones d'activités définies dans l'intérêt communautaire - VENTE DU 7 DECEMBRE 2004

Aux termes d'une délibération du conseil communautaire de la communauté d'Agglomération BERRE — SALON — DURANCE, en date du 16 décembre 2003, ledit Conseil Communautaire, a défini les conditions du transfert des biens, équipements et services en pleine propriété et a établi le montant de la cession, en ce qui concerne la zone EUROFLORY PARC de BERRE L'ETANG, à la somme de 900 000 euros hors taxe.

Par suite aux termes d'un acte reçu par Maître Guy SIATA, notaire à BERRE L'ETANG, le 7 décembre 2004, la COMMUNE DE BERRE L'ETANG, a vendu à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERRE SALON DURANCE, l'ensemble des parcelles restantes lui appartenir dans la Zone d'Activité de la ZAC EUROFLORY PARC, moyennant le prix principal TVA INCLUSE de 1.076.400 €uros payé comptant aux termes dudit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, les 19 et 16 mars 2005 volume 2005P, numéro 358.

Attestation rectificative en date du 14 Mars 2005, publiée audit bureau le 16 Mars 2005, volume 2005P, n°1653.

#### XII - transfert des dossiers de création et de réalisation de la ZAC de Florv et du Cahier des Charges de Cession et de location de Terrain :

Par délibérations conjointes, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Berre Salon Durance en date du 23 novembre 2004, et du Conseil Municipal de la Commune de Berre l'Etang en date du 6 décembre 2004, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de Flory et le Cahier des Charges de cession et de location de Terrain de la dite ZAC ont été transférés au bénéfice de la Communauté d'Agglomération afin de lui permettre d'exercer pleinement ses compétences dans la gestion en régie directe de cette Zone d'Aménagement Concerté.

Les copies certifiées conforme desdites délibération sont demeurées annexées après mention à l'acte susvisé du 7 décembre 2004.

#### XII - Caractère définitif de la ZAC

Le PROMETTANT garantit que l'ensemble des délibérations visées ci-dessus ont été régulièrement publiées et qu'elles n'ont fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

### **CONVENTIONS PARTICULIERES**

1 – L'ACQUEREUR devra respecter les documents organiques de la ZAC, composant le dossier de création, de réalisation et modificatif susvisé, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

2 - Les parties se soumettent aux clauses et conditions du Cahier des Charges de Cession et de location de Terrain (par abréviation CCCT) et de ses annexes, et **plus particulièrement aux clauses d'obligation d'obtention de permis de construire, d'obligation de construire et de sanctions résolutoires des articles**

**4 et 6 dudit CCTP**, qui seront considérées comme faisant partie intégrante du présent acte sans qu'il soit besoin de les y retranscrire.

Nonobstant les termes de l'article 4 du Cahier des Charges de Cession et de location de Terrain (par abréviation CCCT), les travaux seront entrepris dans les 2 mois suivant la purge des délais de recours et retrait du permis de construire.

Il est par ailleurs précisé par le **VENDEUR** qu'aucun accord ne sera donné à l'**ACQUEREUR** pour un commencement de travaux avant la réitération des présentes par acte authentique.

#### **RAPPEL DES CLAUSES RESOLUTOIRES**

Il est ici rappelé qu'en vertu des articles 6.1 et 6.2 du Cahier des Charges de Cession et de location de Terrain la présente vente est susceptible d'être résolue en cas d'inexécution par l'**ACQUEREUR** des obligations lui incombant.

#### **CONVENTIONS SPECIALES**

L'**ACQUEREUR** devra exécuter les prescriptions résultant du P.A.Z. et de son règlement, du cahier des charges de cession de terrains, du « Cahier des Limites de Prestations Générales » (délimitation des charges d'équipement d'aménagement entre le **VENDEUR** et L'**ACQUEREUR**), du cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales, et il s'oblige à les imposer à tous ses ayants droit ou ayants cause.

**Une copie de ces documents lui a été remise par le VENDEUR préalablement aux présentes.**

Enfin, l'**ACQUEREUR** sera personnellement responsable vis-à-vis des autres acquéreurs de lots de la Z.A.C. de toutes dégradations et de tous dégâts qui pourraient être causés de son fait ou de celui de ses entreprises aux voies et équipement communs, lors de la construction des bâtiments à édifier sur le terrain, objet des présentes, et il devra assurer, à ses frais, la remise des lieux en l'état à la première réquisition du **VENDEUR**.

**Le VENDEUR déclare qu'il n'y a pas d'Association Syndicale libre en vigueur dans cette zone.**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte d'une consultation effectuée sur le site : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb> et dont un exemplaire est ci-annexé.

#### **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/m<sup>3</sup>).

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 trouve en **zone 1**, le compte rendu d'interrogation de la base IRSN à ce titre est annexé aux présentes.

#### Etat des risques et pollutions Un

état des risques et pollutions est joint.

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

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

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES Les

bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer. Une copie de ces consultations est jointe.

#### 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 sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ; - 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.

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

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation

que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

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

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

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

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

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

### **RÉITÉRATION AUTHENTIQUE**

**En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard DOUZE (12) mois après la signature des présentes par le ministère de Maître MURCIA, notaire à BERRE L'ETANG, avec la participation de Maître NICOLAS, notaire à SAINT CHAMAS, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.**

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

:

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

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

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

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

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

#### **INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

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

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

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

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

#### **FACULTÉ DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution

entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

### FISCALITE

#### RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

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

#### PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

### FRAIS

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

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme hors taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUÉREUR** verse au compte de l'Etude de Maîtres Jean NICOLAS et Gauthier NICOLAS, Notaires associés à SAINT CHAMAS (Bouches du Rhône), BP 11, Avenue de la Gare. la somme de quatre cent cinquante euros (450,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

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

### SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend

que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

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

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

#### **CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUÉREUR**

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

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

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

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera **Maître MURCIA, notaire à BERRE L'ETANG, avec la participation de Maître NICOLAS, notaire à SAINT CHAMAS.**

#### **REQUISITION**

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

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **CORRESPONDANCE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

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

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

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

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

### **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.

#### **DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES**

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

FAIT à  
Le  
Pour le VENDEUR

Fait à  
Le  
Pour l'ACQUEREUR

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial BP 11, Avenue de la Gare, à SAINT CHAMAS, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

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