

A AIX-EN-PROVENCE (Bouches du Rhône), Place d'Albertas, en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Thomas SCARRONE, Notaire Associé, Membre de la Société par Actions Simplifiée "Les Notaires de la Place d'Albertas", titulaire d'un Office Notarial à AIX-EN-PROVENCE (Bouches du Rhône), Place d'Albertas,

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

1 IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 PROMETTANT

L'établissement public dénommé **SYNDICAT MIXTE D'ENERGIE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE**, Etablissement public syndicat mixte communal, identifiée au SIREN sous le numéro 251301545 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SALON DE PROVENCE.

1.2 BENEFICIAIRE

La Société dénommée **FIELDS & LANDS PROMOTION**, Société par actions simplifiée au capital de 10 200 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13100), 11 RUE DES CHAPELIERS, identifiée au SIREN sous le numéro 820 698 959 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1.

1.3 PRESENCE – REPRESENTATION

- L'établissement public dénommé **SYNDICAT MIXTE D'ENERGIE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE** est représentée à l'acte par M. Didier KHELFA, nommé à cet effet en vertu du Comité Syndical en date du 23 septembre 2020, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par un Comité Syndical en date du 23 septembre 2020.

En application des dispositions de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le VENDEUR déclare que les présentes ont été précédées de l'avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux délivré à la date du 10 mai 2022, lequel est visé aux termes de la délibération de ... ci-dessus visée.

- Demeurent annexés aux présentes : **(Annexe n°1.)**
- Copie du Comité Syndical en date du ...
- Copie des statuts à jour.

- La Société dénommée **FIELDS & LANDS PROMOTION** est représentée à l'acte par Monsieur Daniel **CORNA**, agissant en qualité de gérant de la société **FIELDS AND LANDS**, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

La société **FIELDS & LANDS**, Société à responsabilité limitée au capital de 30.000,00 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13100), 11 Place des Chapeliers, identifiée au SIREN sous le numéro 527753628 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE, agissant en qualité de président de la société **FIELDS AND LANDS PROMOTION**, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société

- Demeurent annexés aux présentes : **(Annexe n°2.)**
- Extrait Kbis en cours de validité, copie des statuts à jour, et certificat de non-faillite de la société **FIELDS & LANDS PROMOTION**.

2	<u>DEFINITIONS</u>
----------	---------------------------

Acte (authentique) de Vente : désigne l'acte authentique qui constatera la vente du **BIEN**, lequel sera reçu au titre de la réalisation de la présente Promesse.

Annexe(s) : désigne une annexe ou les annexes aux Présentes. Ces annexes font partie intégrante de l'acte.

Article (s) : désigne(nt) tout article des Présentes.

BENEFICIAIRE : désigne la société dénommée « **FIELDS & LANDS PROMOTION** » dont la comparution figure en tête des Présentes.

BIEN ou BIENS ou IMMEUBLE : désigne le bien immobilier objet des présentes, plus amplement désigné à l'Article « Désignation du **BIEN** » ci-après.

Conditions Suspensives : désigne les conditions suspensives au sens de l'article 1304 du Code civil, sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées

à l'Article « CONDITIONS SUSPENSIVES ». Au pluriel, ce terme désigne l'ensemble de ces conditions suspensives.

Condition Essentielle et Déterminante : désigne la condition essentielle et déterminante au bénéfice exclusif du **BENEFICIAIRE**, sous laquelle la Promesse est consentie, telle qu'elle est énoncée à l'Article « CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE ».

Délai : désigne le délai de réalisation de la présente Promesse énoncé à l'Article « Délai ».

Partie(s) : au pluriel, désigne ensemble le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**. Au singulier, désigne l'un ou l'autre des **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE**.

Prix : désigne le prix de vente du **BIEN** tel qu'il sera déterminé aux termes de l'Acte de Vente.

Programme de Construction : désigne le programme immobilier que souhaite réaliser le **BENEFICIAIRE** sur l'Unité Foncière, plus amplement désigné à l'Article « Programme de Construction ».

Promesse ou Présente(s) : désigne le présent acte contenant promesse unilatérale de vente et ses Annexes, lesquelles font partie intégrante de la Promesse.

PROMETTANT : désigne l'association dénommée « **SYNDICAT MIXTE D'ENERGIE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE** », dont la comparution figure en tête des Présentes.

SDP : désigne la surface de plancher telle que définie par les dispositions des articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date des Présentes.

Unité Foncière : désigne le terrain d'assiette du Programme de Construction du **BENEFICIAIRE** ayant pour assiette foncière les parcelles sises à MIRAMAS, cadastrées Section BP numéro 309, 310, 402 (à créer), 403 (à créer).

3 EXPOSE

Les Parties rappellent qu'elles se sont rapprochées à l'effet de signer ensemble la présente promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives et particulières qui seront stipulées aux Présentes.

Préalablement à l'acte objet des Présentes et pour sa compréhension, les parties ont souhaité exposer ce qui suit :

3.1 PROPRIETE DU PROMETTANT

Le **PROMETTANT** est actuellement propriétaire d'une propriété sise à MIRAMAS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13140 1 Rue de la fraternité, cadastrée section BP numéro 310, ci-après plus amplement désignée.

Un extrait du plan cadastral est demeuré ci-annexé. **(Annexe n°3.)**

3.2 PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il souhaite édifier sur l'Unité Foncière, après démolition des constructions existantes, un ensemble immobilier d'une surface de plancher (SDP) globale de 1.590 m² à destination de logements neufs en accession libre à la propriété, et des emplacements de stationnement.

Le **PROMETTANT** déclare avoir obtenu un arrêté de permis de construire délivré par l'autorité compétente, sous le n° PC 13 063 21 G0076, en date du 23 juin 2022, autorisant la construction, après démolition des bâtiments existants, d'un bâtiment comprenant 23 logements collectifs en R+4, dont copie est ci-annexée. (**Annexe n°4.**)

Il est précisé 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) ni d'aucun retrait dans le délai de trois mois de sa délivrance pour cause d'illégalité.

A la suite de la délivrance du permis de construire, afin de purger le délai de recours des tiers, ledit arrêté de permis de construire a été affiché sur le terrain.

Cet affichage a été constaté aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Grégory BECHEIRON, huissier de justice à SALON de PROVENCE, le 08 décembre 2017, constatant l'affichage dudit permis les 07 juillet, 17 août et 09 septembre 2022.

Une copie dudit procès-verbal est demeurée aux Présentes (**Annexe**).

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'a pas été porté à sa connaissance l'existence à l'encontre dudit permis de construire d'un quelconque recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral, et d'une quelconque mesure de retrait, ainsi confirmé par l'attestation délivrée par la Mairie de SALON de PROVENCE le ...

Une copie de ladite attestation est demeurée annexé aux Présentes (**Annexe**).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'aucune prescription de nature archéologique n'a été notifiée dans l'arrêté de permis de construire ci-dessus énoncé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que l'Opération n'est pas soumise, à sa connaissance, à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, reprise aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement.

3.3 Acquisition concomitante de la parcelle BP 402 à créer

Il est ici précisé que le **BENEFICIAIRE** envisage d'acquérir :

- dans un premier temps partie de l'Unité Foncière, à savoir les parcelles BP 402 à créer et BP 310, pour permettre :
 - o le démantèlement du transformateur ayant pour assiette la parcelle BP 310 objet des Présentes, ainsi qu'il sera plus amplement expliqué ci-après ;
 - o la création d'un nouveau transformateur qui aura pour assiette la parcelle BP 402, ainsi qu'il sera plus amplement expliqué ci-après ;

- puis dans un second temps, après achèvement des travaux de démantèlement du transformateur existant et après achèvement des travaux consistant en la création du nouveau transformateur, le surplus de l'Unité Foncière, à savoir les parcelles BP 309 et 403 à créer.

Le **BENEFICIAIRE** doit en conséquence, une fois les Conditions Suspensives réalisées, impérativement régulariser concomitamment les actes authentiques de vente portant sur le **BIEN** et la propriété voisine suivante :

- Parcelle cadastrée section BP numéro 402 (à créer – qui sera issue du domaine public communal), appartenant actuellement à la Commune de MIRAMAS, mais qui fera l'objet d'une cession, à titre d'échange moyennant une soulte, par la Commune au profit de Monsieur et Madame SARRAT, préalablement à la réalisation des Présentes. Etant ici précisé que la réitération dudit acte d'échange préalablement à la réalisation des Présentes, constitue une condition suspensive des Présentes.
Copie de la délibération du Conseil Municipal autorisant ledit échange est ci-annexée. **(Annexe n°5.)**
Copie du document d'arpentage ayant pour objet la création de la parcelle BP 402 issue du domaine public est ci-annexée. **(Annexe n°6.)**

Le **PROMETTANT** déclare être parfaitement informé, ce qu'il reconnaît expressément, que la réalisation du Programme de Construction du **BENEFICIAIRE** est conditionnée par l'acquisition concomitante des parcelles cadastrées Section BP n°310 et 402.

3.4 NOVATION

Les Parties décident qu'en cas de contradiction entre les échanges de courriers intervenus antérieurement à ce jour entre elles ou leurs représentants, et le présent acte, les stipulations de ce dernier prévaudront.

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'offre d'achat formulée par le **BENEFICIAIRE** ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des Présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

3.5 PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Le **BENEFICIAIRE** étant une personne morale professionnelle du secteur de l'immobilier, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

CELA exposé, il est passé à la convention objet des Présentes.

4 PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Les Parties conviennent de régulariser une promesse unilatérale de vente au sens de l'article 1124 du code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 en date du 10 février 2016.

Le **PROMETTANT** prend l'engagement irrévocable de vendre au **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** ci-après désigné pendant la durée ci-dessous convenue.

En conséquence, le **PROMETTANT** s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente Promesse de rétracter son engagement de vendre, comme aussi d'aliéner ou de conférer aucun droit réel, aucun nouveau droit de jouissance ni aucune charge quelconque sur le **BIEN** faisant l'objet des Présentes.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses héritiers, représentants, ses ayants droit ou ayants cause même incapables qui seront tenus solidairement en cas de pluralité.

Le **BENEFICIAIRE** accepte cette Promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il lui conviendra, et sous réserve des dispositions du paragraphe « SUBSTITUTION - CESSION » ci-après.

Le **PROMETTANT** déclare avoir définitivement consenti à vendre le **BIEN** en signant le présent acte et que son consentement est éclairé et n'a pas à être maintenu ni réitéré jusqu'au jour de la vente, la signature du présent acte valant engagement irrévocable de vendre pendant toute la durée de la Promesse.

Il est expressément convenu que, faute pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition dans les formes et délais fixés, sauf effet des Conditions essentielles et déterminantes et Suspensives ci-dessous, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente Promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, le **PROMETTANT** recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

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, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Les Parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".

5 CLAUSE D'EXECUTION FORCEE

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil. Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée de la présente Promesse de vente, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des Présentes ;

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente Promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, nouveau droit de jouissance ou aucune charge quelconque sur le **BIEN** comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**, sauf convention expresse entre les Parties.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente Promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1221 nouveau du Code civil, en tant que ledit article interdit au créancier d'une obligation contractuelle d'en poursuivre l'exécution en nature lorsqu'existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

6 SUBSTITUTION - CESSION

Le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de se substituer une ou plusieurs tierces personnes dans le bénéfice de tout ou partie de la présente Promesse, mais sous réserve que le **BENEFICIAIRE** reste solidairement tenu avec le substitué, jusqu'à la signature de l'Acte de Vente réalisant les Présentes, des obligations nées de la présente Promesse.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit, en pleine propriété sans démembrement de propriété possible.

Cette substitution devra avoir lieu aux mêmes charges et conditions, clauses, déclarations et garanties que la Promesse.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

Aucune autre substitution n'est autorisée.

7 OBJET DE LA PROMESSE

7.1 DESIGNATION DU BIEN

A MIRAMAS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13140 Rue de la fraternité,

Une parcelle de terrain supportant un poste de transformateur de courant électrique,

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	310	RUE DE LA FRATERNITE	00 ha 01 a 65 ca

Tel que le **BIEN** existe, se poursuit et comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le **BENEFICIAIRE** destine le **BIEN** à la démolition.

7.2 ABSENCE DE BORNAGE

En application des dispositions des articles L 115-4 du Code de l'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** ayant l'intention de construire, sur l'Unité Foncière, après démolition des constructions existantes, un ensemble immobilier à usage d'habitation, il est ici précisé que la désignation du **BIEN** ne résulte pas d'un bornage.

Le **PROMETTANT** autorisant toutefois le **BENEFICIAIRE** à en faire réaliser un, à ses frais, à compter de la signature des Présentes.

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à engager les démarches en vue d'obtenir la signature par les riverains d'un plan et d'un procès-verbal de bornage du bien établi par un géomètre-expert. Le **PROMETTANT** s'engage à signer ces documents.

7.3 ACCES AU BIEN

L'accès au **BIEN** s'effectue directement par la rue de la fraternité, voie publique.

7.4 NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

La vente porte sur la pleine propriété du **BIEN** ci-dessus plus amplement désigné.

7.5 USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de poste de transformateur de courant électrique, ainsi qu'il sera plus amplement expliqué ci-après.

8 MENTION DE PUBLICATION

8.1 EFFET RELATIF

Le **BIEN** appartenait originellement à la société Electricité de France devenue depuis ENEDIS comme en étant propriétaire depuis des temps immémoriaux et en tout état de cause avant le 1^{er} janvier 1956.

Ledit **BIEN** a fait l'objet depuis d'un contrat de concession entre l'établissement public dénommé SYNDICAT MIXTE D'ENERGIE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE et la société ENEDIS.

En application de l'article L322-4 du Code de l'Energie, ci-après littéralement rapporté, le **BIEN** est devenu la propriété de Commune de MIRAMAS, autorité concédante.

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 324-1, les ouvrages des réseaux publics de distribution, y compris ceux qui, ayant appartenu à Electricité de France, ont fait l'objet d'un transfert au 1er janvier 2005, appartiennent aux collectivités territoriales ou à leurs groupements désignés au IV de l'article L. 2224-31 du code général des collectivités territoriales.

Toutefois, la société gestionnaire du réseau public de distribution, issue de la séparation juridique imposée à Electricité de France par l'article L. 111-57, est propriétaire de la partie des postes de transformation du courant de haute ou très haute tension en moyenne tension qu'elle exploite. »

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, il existe actuellement sur le Terrain un transformateur devant être désactivé et démantelé par la société ENEDIS, concessionnaire de la distribution publique de l'électricité, pour permettre la libération du terrain d'assiette du **BIEN**, préalablement à la réalisation des Présentes, le tout aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**. A ce titre, est demeuré ci-annexé le devis établi par la société ENEDIS en date du 06 octobre 2021, que le **BENEFICIAIRE** a accepté en date du 25 octobre 2022, ainsi qu'il résulte de la copie dudit devis demeurée ci-annexée.

(Annexe n°7.)

A ce titre, il résulte d'un courriel de la société ENEDIS, en date du 30 juin 2022, ci-annexé, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Pour donner suite à notre conversation téléphonique, voici le planning prévisionnel mis en place pour le traitement de votre dossier.

Ces dates sont bien entendu prévisionnelles et ne peuvent engager ENEDIS, du fait que nous n'avons pas la maîtrise des plannings d'interventions des autres concessionnaires concernés par votre projet ; à savoir, les Services Techniques Municipaux en charge de l'Eclairage Public, ORANGE télécom, et SFR fibre.

-Finalisation de l'étude technique Article R323-25 (avec obtention de tous les accords administratifs) prévue au 29/07/2022 ;

-Fin de consultation à Article R323-25 (délais incompressibles de 21 jours) prévue au 31/08/2022 si avis favorables ;

-Réunions préparatoires de chantiers + mise en place des plans de préventions spécifiques et programmation des plannings prestataires (Services Techniques Municipaux Eclairage Public, ORANGE télécom, SFR fibre), ainsi que des interventions sur les réseaux ENEDIS en exploitation prévues du 05/09/2022 au 23/09/2022 ;

-Démarrage des travaux ENEDIS prévus à partir du 03/10/2022 ;

-Livraison du nouveau Poste de transformation DP « GALAXIE » prévue au 12/10/2022 ;

-Dépose et abandon de tous les ouvrages ENEDIS raccordés sur le poste de transformation DP existant « FRATERNITE » + reprise de tous les ouvrages ENEDIS sur le nouveau poste de transformation DP « GALAXIE » prévus du 17/10/2022 au 09/11/2022 ;

-Démolition totale du poste maçonné « FRATERNITE » prévue du 14/12/2022 au 02/12/2022. »

(Annexe n°8.)

Pour permettre la signature des Présentes, et la réalisation des Présentes, le **PROMETTANT** déclare que le déclassement par anticipation du **BIEN** a été prononcé par le Comité Syndical du SMED 13, suivant délibération en date du ..., dans les termes l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, qui dispose :

Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct

du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

Copie du procès-verbal de ladite délibération est ci-annexée. **(Annexe n°9.)**

Les Parties sont convenues que la désaffectation du **BIEN** sera constatée postérieurement à la réalisation des Présentes, après désactivation et démantèlement dudit transformateur existant par la société ENEDIS, et ce pour permettre la libération du **BIEN**.

Par suite, les Parties entendent soumettre la Vente du **BIEN** à la condition résolutoire de la non-désaffectation et du non-démantèlement du transformateur par le **PROMETTANT** dans le délai suivant : **au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois suivant la signature de l'Acte de Vente.**

Sont ci-dessous retranscrites les stipulations de l'Acte de Vente auxquelles les Parties souhaitent se soumettre s'agissant de cette condition résolutoire :

« Modalités de constatation de la non-réalisation de la condition résolutoire

Le VENDEUR s'engage à informer l'Acquéreur dans les meilleurs délais de la réalisation de la désactivation du transformateur ci-dessus visé et lui adresser le procès-verbal de constat de la désactivation et du démantèlement du transformateur et de libération du Terrain, ainsi que les bordereaux de retrait et de mis en décharge spécialisée des matériaux polluants contenus le cas échéant dans ce transformateur.

Déclenchement de la réalisation de la condition résolutoire

*La Vente du Terrain sera résolue, de plein droit, sans formalité judiciaire, à défaut de la désactivation par le Vendeur du transformateur visé ci-dessus **au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois suivant la signature de l'Acte de Vente, formalisée par un procès-verbal de constat de non-désactivation et du démantèlement du transformateur.***

Mise en œuvre de la condition résolutoire

En cas de réalisation ou de non-réalisation de la condition résolutoire objet du présent Article, il est expressément convenu entre les Parties :

1°) de signer un acte notarié qui sera reçu par l'Office notarial rédacteur des Présentes, qui fera l'objet de la formalité publicité foncière, constatant selon le cas :

- Soit la perfection de la Vente du Terrain par suite de la non-réalisation de la condition résolutoire stipulée aux termes des présentes ;

- *Soit la résolution de la Vente du Terrain par suite de la réalisation de la condition résolutoire.*

Les frais de l'acte complémentaire constatant, selon le cas, la réalisation ou la non-réalisation de la présente condition résolutoire seront supportés par le Vendeur.

*2°) En cas de réalisation de la condition résolutoire, le **VENDEUR** restituera le prix de vente du Terrain dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification à **L'ACQUEREUR** de la réalisation de la condition résolutoire ;*

*3°) **L'ACQUEREUR** supportera les frais, taxes, droits et honoraires dus au titre de la constatation de la résolution de la vente du Terrain qui interviendrait en vertu du présent Article. »*

9 **REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE**

9.1 **DELAI**

La présente Promesse est consentie pour un Délai expirant **au plus tard le... à seize (16) heures**, sauf cas de prorogations ci-après développés.

Dans l'hypothèse où à cette date les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du Notaire soussigné, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit (8) Jours qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) Jours Calendaires.

Etant ici précisé que la levée d'option par le **BENEFICIAIRE** pourra intervenir à tout moment dans ledit Délai.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence (i) reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ou que plus généralement les démarches, études, etc... (ii) et /ou suspendraient les délais de recours, retrait, ou déferé préfectoral, ce délai de réalisation et ceux des conditions suspensives seraient automatiquement prorogés d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

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

9.2 **MODE DE RÉALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus,
- soit par la manifestation par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai de sa volonté de réaliser la vente, par exploit d'huissier ou simple lettre recommandée avec accusé de réception adressés au domicile élu par LE **PROMETTANT**

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse :

- le **BENEFICIAIRE** devra concomitamment à la levée d'option avoir versé le prix et les frais par virement entre les mains du notaire,
- la signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard dans le mois suivant ladite levée d'option.

9.3 RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'Acte de Vente constatant la réalisation de la vente sera reçu par le Notaire Soussigné.

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

9.4 CARENCE

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

Du fait du PROMETTANT

Si la vente n'est pas réalisée du fait de la carence du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au Notaire Soussigné l'intégralité du prix et des frais, sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

Du fait du BENEFICIAIRE

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, toutes les Conditions Suspensives et conditions essentielles et déterminantes n'étant pas réalisées, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse à l'expiration de ce délai sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir, sans indemnité de part ni d'autre.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas signé de son fait l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, toutes les Conditions Suspensives et conditions essentielles et déterminantes étant réalisées, la présente Promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et le **BENEFICIAIRE** devra verser au **PROMETTANT** l'indemnité d'immobilisation stipulée aux Présentes.

10 GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

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

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

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

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le **BENEFICIAIRE** sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

11 PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** 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 le **BENEFICIAIRE**, 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.

12 PROPRIETE - JOUISSANCE

12.1 TRANSFERT DE PROPRIETE

Le transfert de propriété du **BIEN** aura lieu dans les conditions précisées aux Présentes le jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentements nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

12.2 ENTREE EN JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura également la jouissance du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique, par la prise de possession réelle, celui-ci devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation, et libre de tout meuble et objet mobilier ainsi que s'y engage le **PROMETTANT** à titre d'obligation de résultat.

Préalablement à la signature de l'Acte de Vente, un état des lieux contradictoire pourra être établi entre les Parties, à la demande du **BENEFICIAIRE**, afin de constater que le **BIEN** est libre de toute occupation ou location, et libre de tout meuble et objet mobilier.

Le **BENEFICIAIRE** rappelle que le caractère libre du **BIEN** au plus tard le jour de la signature de l'Acte authentique de Vente constitue un des éléments essentiels de la présente promesse.

Les Parties font observer que le **BIEN** supporte un transformateur en activité, lequel sera désactivé par la société ENEDIS postérieurement à la réalisation des Présentes. Par conséquent, les Parties décident de faire de la désactivation et du démantèlement de ce transformateur une condition résolutoire de la Vente du **BIEN**, ainsi qu'il sera plus amplement expliqué ci-après.

13 PRIX

13.1 MONTANT DU PRIX PRINCIPAL

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le Prix de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**.

Observation étant ici faite que le prix qui sera payé au **PROMETTANT** correspond dans l'esprit des **Parties** à la valorisation du **BIEN**, libre de toute location ou occupation.

13.2 PAIEMENT DU PRIX

Le Prix de vente sera stipulé payable en numéraire et comptant le jour de la signature de l'Acte de Vente par la comptabilité du notaire soussigné.

Le **PROMETTANT** se désistera alors de tous droits et privilège de vendeur et de l'action résolutoire à l'encontre du **BENEFICIAIRE** en contrepartie du paiement comptant.

13.3 NEGOCIATION

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

14 INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION

14.1 MONTANT DE L'INDEMNITÉ

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives et essentielles et déterminantes ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, d'un commun accord, le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**

14.2 CAUTIONNEMENT – GARANTIE

Pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre **au plus tard dans le mois des Présentes**, entre les mains du Notaire soussigné, une caution bancaire solidaire d'établissement financier notoirement solvable, ledit établissement financier ou ladite société devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** au titre de l'indemnité d'immobilisation si le **BENEFICIAIRE** refuse d'acheter le **BIEN** alors que toutes les Conditions Suspensives et essentielles et déterminantes sont réalisées.

La caution devra pouvoir être mise en jeu jusqu'à une date expirant deux (2) mois après la date de réalisation des Présentes, après application des hypothèses de prorogation, soit jusqu'au

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire soussigné, dans le délai imparti, les Présentes seront considérées, de plein droit, sans formalité, comme nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

Le **PROMETTANT** accepte ainsi que la promesse de vente soit consentie pour une période gratuite, soit sans charge d'indemnité, notamment, d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de la date de signature des Présentes jusqu'à la date ci-dessus convenue de remise de la caution ou de versement de l'indemnité d'immobilisation.

L'original de la caution sera restitué au **BENEFICIAIRE** le jour de la signature de l'Acte authentique de Vente.

Le sort de la caution bancaire sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle sera restituée au **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) convenues aux Présentes et au bénéfice desquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas expressément renoncé, ou encore dans l'hypothèse où la non-réalisation de la vente promise serait imputable au seul **PROMETTANT**.

c) Elle sera exécutée par le **PROMETTANT**, et l'indemnité d'immobilisation lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les charges, obligations et conditions (suspensives et/ou essentielles et déterminantes) ayant été réalisées et/ou accomplies.

Le **PROMETTANT** s'engage à restituer l'original de la caution, ou la somme versée, dans les quinze (15) Jours Calendaires de la notification par le **BENEFICIAIRE** de son souhait de ne pas acquérir en raison de la non-réalisation d'une des Conditions Suspensives et/ou essentielles et déterminantes.

Le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de substituer à la caution un versement d'une somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** qui sera séquestrée entre les mains du comptable du Notaire soussigné, qui sera tenu de respecter le sort de l'indemnité ci-dessous définie. L'encaissement des fonds vaudra alors acceptation de la mission de séquestre.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de remise de la caution :

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

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait (i) de la défaillance de l'une quelconque des Conditions Suspensives ou conditions essentielles et déterminantes énoncées aux Présentes et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé ou (ii) de la défaillance du **PROMETTANT**.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives ou conditions essentielles et déterminantes ayant été réalisées

De la même manière, à défaut de versement dans le délai ci-dessus visé, la présente Promesse sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due, ce qui est expressément accepté par le

PROMETTANT qui consent de ce fait au **BENEFICIAIRE** une promesse unilatérale de vente gratuite sans indemnité d'immobilisation pendant le délai énoncé ci-dessus.

En cas de remise d'une somme d'argent, celle-ci sera alors affectée en nantissement par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui l'accepte d'ores et déjà, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

Le séquestre éventuel est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés entre eux, le produit du placement suivant le sort de la somme en principal.

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

Cette indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes et le promettant dont l'engagement est définitif ne pourra se refuser à réaliser la vente en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du code civil.

15 CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

A titre de Condition Essentielle et Déterminante, sans laquelle le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas contracté,

La signature de l'Acte de Vente devra intervenir concomitamment à la signature de l'acte de vente, au profit du **BENEFICIAIRE**, portant sur la parcelle suivante :

- Parcelle cadastrée section BP numéro 402 (à créer – qui sera issue du domaine public communal), appartenant actuellement à la Commune de MIRAMAS, mais qui fera l'objet d'une cession, à titre d'échange moyennant une soulte, par la Commune au profit de Monsieur et Madame SARRAT, préalablement à la réalisation des Présentes. **Etant ici précisé que la réitération dudit acte d'échange préalablement à la réalisation des Présentes, constitue une condition suspensive des Présentes.**

A défaut de réalisation, la présente promesse sera caduque de plein droit si bon semble au **BENEFICIAIRE** sans indemnité de sa part.

16 CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes, consenties pour la durée de la Promesse de vente, et sauf délai plus court propre à chacune des Conditions Suspensives éventuellement stipulées.

16.1 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

En application de l'article 1304-4 du Code civil, le **BENEFICIAIRE** est libre de renoncer aux Conditions Suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, tant que celles-ci ne sont pas accomplies.

De convention expresse entre les Parties, le **BENEFICIAIRE** pourra également renoncer aux Conditions Suspensives ci-après stipulées à son profit exclusif, quand

bien même elles seraient défaillies. Etant précisé que le non-accomplissement d'une telle Condition Suspensive pendant le délai convenu pour sa réalisation vaudra défaillance de cette condition suspensive.

Le **BENEFICIAIRE** devra notifier au **PROMETTANT**, par courrier recommandé avec accusé de réception en son domicile élu, la défaillance de la Condition Suspensive, et le cas échéant, sa renonciation dans les meilleurs délais et avant expiration du délai de réalisation correspondant.

En cas de défaillance de l'une ou plusieurs Condition(s) Suspensive(s) ci-après stipulées et à défaut de renonciation expresse par le **BENEFICIAIRE** dans les formes ci-dessus, la Promesse de vente sera réputée n'avoir jamais existé conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

16.1.1 Sur le BIEN

Que le **BIEN** ne fasse pas l'objet :

- de cahier des charges de lotissement ou autres, de servitudes ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur, gêner, réduire la constructibilité ou rendre impossible ou plus onéreux le Programme de Construction du **BENEFICIAIRE** ;
- de servitudes ou condition particulière de quelque nature que ce soit produisant le même effet ;
- de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique ou condition particulière ou mesures administratives de quelque nature que ce soit affectant le **BIEN** et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur du **BIEN**, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le **BENEFICIAIRE** ;
- de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire soussigné - de procédures et de commandements de saisie portant sur le **BIEN**, sauf accord des créanciers pour donner mainlevée.
- d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.

Que le **BIEN** ne soit pas compris dans le périmètre d'aucune organisation collective (lotissement, copropriété, syndicat, ASL, ZAC ou autres) de quelque nature que ce soit susceptibles de générer des charges ou obligations s'imposant au **BENEFICIAIRE** et / ou qui serait susceptible de réduire la constructibilité de la parcelle vendue ou simplement nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le **BENEFICIAIRE**, notamment en le rendant plus onéreux.

16.1.2 Sur la propriété

- Que le **PROMETTANT** communique au **BENEFICIAIRE** ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission au **BENEFICIAIRE** d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :
 - du titre de propriété,
 - la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.

Le **PROMETTANT** s'engage à rapporter, une copie des titres antérieurs et des états hypothécaires sur les parcelles, le tout remontant jusqu'à un titre acquisitif translatif de plus de 30 ans.

16.1.3 Etude pollution

La présente promesse est consentie sous la condition que le diagnostic environnemental, que le **BENEFICIAIRE** devra réaliser sur le **BIEN**, ne révèle pas de pollution ou de sujétions particulières, le prix ayant été convenu sur ce principe, caractérisée par :

- Absence de travaux de dépollution et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation du programme de construction du **BENEFICIAIRE** ;
- Admission des terres à excaver seulement dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément aux conditions de l'arrêté du 28 octobre 2010 ;
- Compatibilité des terres laissées en place avec l'usage auquel le terrain est destiné.

A cet effet, le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à accéder au **BIEN** postérieurement au démantèlement du transformateur afin de réaliser une étude environnementale comprenant notamment des sondages de sol. L'accès au **BIEN**, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé le **PROMETTANT sept (7) jours calendaires avant l'intervention du bureau d'études compétent**. Le **BENEFICIAIRE** devra remettre en l'état le **BIEN** après réalisation des sondages à première demande du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** s'engage à permettre l'accès au **BIEN** afin d'y réaliser toute étude ou sondage nécessaire et libérer de tout objet éventuellement entreposé sur le **BIEN**.

A cet effet, le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à tailler et couper tous végétaux pour permettre d'accéder au **BIEN** et réaliser les sondages pour autant qu'il s'agisse de végétaux de petite taille, de type buisson, mais pas de haies ni d'arbres.

Pour bénéficier de cette condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** doit faire établir à ses frais et adresser au **PROMETTANT** une étude environnementale du site, **au plus tard le**

Passé ce délai, faute pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir remis ladite étude, la présente condition suspensive serait réputée réalisée.

Dans l'hypothèse où cette condition serait réalisée et en cas de réalisation de la vente, le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la situation environnementale sans aucun recours contre le **PROMETTANT**.

Dans l'hypothèse où l'étude révélerait des sujétions particulières au regard du projet du **BENEFICIAIRE** ci-dessus exposé, nécessitant des travaux ou des évacuations de matériaux ci-dessus visés dans les conditions ci-dessus, les **Parties** s'engagent à se rapprocher pour étudier les incidences sur la présente convention dans les deux (2) mois de la réception des études. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans ledit délai de deux (2) mois de la réception des études, le **PROMETTANT** pourra mettre en demeure le **BENEFICIAIRE** de prendre

position à l'expiration de cette période. A défaut de réponse du **BENEFICIAIRE** dans les dix jours calendaires de la réception de cette mise en demeure, la condition sera présumée non réalisée et la promesse sera alors caduque de plein droit sans indemnité de part et d'autre, sauf renonciation du **BENEFICIAIRE**.

16.1.4 Etude géotechnique des sols

La présente promesse est consentie sous la condition d'absence de surcoût de fondations spéciales, sur le **BIEN**, caractérisée notamment par les conditions suivantes :

- Les fondations devront être superficielles, excluant de ce fait les fondations profondes ou semi profondes de type « puits » ou « pieux » et autres techniques apparentées ;
- Les terrassements généraux devront pouvoir être exécutés sans recours à du « minage » ou des engins de type « brise roche » ;
- L'eau dans le sol ne devra pas occasionner des recours à des techniques d'exécution de type « pompage » ou « rabattement de nappes » ou « paroi moulée » ;
- le sol ne devra pas nécessiter des travaux de renforcements, ou de comblements de carrière ;
- La protection des ouvrages en infrastructure contre l'eau ne devra pas occasionner de recours à des techniques de protection de type « cuvelage » ou « radier ».

Les **Parties** conviennent donc que la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention, aux frais et à la charge du **BENEFICIAIRE**, d'un rapport confirmant les conditions sus-énoncées.

A cet effet, le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à accéder au **BIEN** postérieurement au démantèlement du transformateur afin de réaliser une étude géotechnique comprenant notamment des sondages de sol. L'accès au **BIEN**, pour la réalisation de cette étude, pourra se faire, à des jours et heures ouvrables, après avoir informé le **PROMETTANT sept (7) jours calendaires avant l'intervention du bureau d'études compétent**. Le **BENEFICIAIRE** devra remettre en l'état le **BIEN** après réalisation des sondages à première demande du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** s'engage à permettre l'accès au **BIEN** afin d'y réaliser toute étude ou sondage nécessaire et libérer de tout objet éventuellement entreposé sur le **BIEN**.

A cet effet, le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à tailler et couper tous végétaux pour permettre d'accéder au **BIEN** et réaliser les sondages pour autant qu'il s'agisse de végétaux de petite taille, de type buisson, mais pas de haies ni d'arbres.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre les études justifiant de la non-réalisation de la présente condition **au plus tard le ...**

Passé ce délai, faute pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir remis ladite étude, la présente condition suspensive serait réputée réalisée.

Dans l'hypothèse où cette condition serait réalisée et en cas de réalisation de la vente, le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la situation géotechnique sans aucun recours contre le **PROMETTANT**.

Dans l'hypothèse où l'étude révélerait des sujétions particulières telles que susvisées remettant ainsi en cause l'équilibre financier du projet, les Parties s'engagent à se rapprocher pour étudier les incidences sur la présente convention dans les deux (2) mois de la réception des études. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans ledit délai de deux (2) mois de la réception des études, le **PROMETTANT** pourra mettre en demeure le **BENEFICIAIRE** de prendre position à l'expiration de cette période. A défaut de réponse du **BENEFICIAIRE** dans les dix jours calendaires de la réception de cette mise en demeure, la condition sera présumée non réalisée et la promesse sera alors caduque de plein droit sans indemnité de part et d'autre, sauf renonciation du **BENEFICIAIRE**.

16.1.5 Sur la Maîtrise de l'Unité Foncière constituant l'assiette du Programme de Construction du BENEFICIAIRE

1°) Que l'acte d'échange entre Monsieur et Madame SARRAT et la Commune de MIRAMAS soit régularisé préalablement à la réalisation des présentes, dans les mêmes conditions que celles résultant de la délibération du Conseil Municipal de Miramas figurant en Annexe.

2°) Que le **BENEFICIAIRE** régularise une promesse de vente portant sur la parcelle suivante :

- Parcelle cadastrée section BP numéro 402 (à créer – qui sera issue du domaine public communal), appartenant actuellement à la Commune de MIRAMAS, mais qui fera l'objet d'une cession, à titre d'échange moyennant une soulte, par la Commune au profit de Monsieur et Madame SARRAT, préalablement à la réalisation des Présentes. Etant ici précisé que la réitération dudit acte d'échange préalablement à la réalisation des Présentes, constitue une condition suspensive des Présentes.

3°) Que les conditions suspensives stipulées aux termes de ladite promesse de vente visée ci-dessus soient réalisées.

Il est ici rappelé qu'à titre de Condition Essentielle et Déterminante, lesdites promesses devront être réalisées par acte authentique le même jour, de sorte que la non-réalisation de l'une, entraînera la non-réalisation de l'autre, si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

4°) Que le **BENEFICIAIRE** régularise une nouvelle promesse de vente portant sur les parcelles BP 309, appartenant à Monsieur et Madame CORNU, et BP 403 appartenant à Monsieur et Madame SARRAT.

La signature de ces deux nouvelles promesses de vente portant sur le surplus de l'Unité Foncière, devra intervenir **plus tard dans les DEUX (2) mois suivant la signature des Présentes**, le tout sauf accord de prorogation.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir régularisé lesdites promesses dans le délai ci-dessus convenu, et après mise en demeure adressée par **PROMETTANT** d'en justifier, les Parties conviennent de se rapprocher dans un délai de deux (2) mois de la réception de cette mise en demeure, pour convenir par avenant de la prorogation dudit délai. A défaut d'accord trouvé dans ce délai, la présente promesse sera caduque et chaque partie reprendra sa liberté sans indemnité de part ni d'autre, sauf renonciation à la présente condition suspensive par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à informer le **PROMETTANT** de l'avancée de ses négociations. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire ses meilleurs efforts à l'effet de

régulariser lesdites promesses qui conditionnent la faisabilité du Programme de Construction.

16.1.6 Pré commercialisation

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend soumettre les présentes à la Condition Suspensive de la pré-commercialisation de 50% des logements et du chiffre d'affaire global dépendant du Programme de Construction.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à réaliser un lancement commercial de l'opération au plus tard dans les quinze (15) Jours Calendaires suivant la réalisation de la Condition Suspensive relative à l'obtention du permis de construire ayant acquis un caractère définitif.

Le lancement de la commercialisation sera lui-même suffisamment justifié au moyen d'un affichage commercial spécifique sur le terrain (autre que l'affichage du permis de construire), ou de publicités (journaux, revues, mails ou panneaux publicitaires, etc...), ou mise en place d'outils (plaquettes. Site internet dédié...), ou bureau de vente.

A ce titre, le **BENEFICIAIRE** s'engage à produire mensuellement, au **PROMETTANT**, un tableau de suivi de commercialisation en vue de lui justifier de l'état d'avancement de la commercialisation.

16.1.7 Etat parasitaire

Un état de recherche, de moins de six mois, révélant l'absence de termites devra être délivré au plus tard le jour de la réalisation des Présentes.

En cas de résultat positif, cette condition sera considérée comme défaillie et les Présentes comme caduques.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à cette Condition Suspensive et poursuivre la réalisation des Présentes.

16.1.8 Diagnostic amiante avant démolition

La présente promesse est consentie sous la condition que le dossier technique amiante préalable à la démolition (dressé conformément à l'article R1334- 19 Code de la santé publique) ne révèle pas d'amiante dans le **BIEN**.

Le diagnostic amiante sera établi par le **BENEFICIAIRE**, et à ses frais, **au plus tard le**
...

Passé ce délai, faute pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir remis ledit diagnostic, la présente Condition Suspensive serait réputée réalisée.

Il est convenu qu'en cas d'existence d'amiante, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, dans le délai de deux (2) mois suivant la remise du dossier technique révélant la présence d'amiante, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de ladite condition suspensive.

Dans l'hypothèse où cette condition serait réalisée et en cas de réalisation de la vente, le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la présence éventuelle d'amiante sans aucun recours contre le **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** s'engage à permettre l'accès au **BIEN** pour réaliser ledit dossier, et autorise le **BENEFICIAIRE** à réaliser tous sondages nécessaires à sa réalisation.

16.2 CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

16.2.1 Préemption/préférence

La présente Promesse est consentie sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne soit exercé sur le **BIEN** concerné.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge. **La Déclaration d'Intention d'Aliéner ne pourra être adressée au titulaire du droit de préemption qu'après l'accord exprès et préalable du BENEFICIAIRE, et au plus tard dans le mois des Présentes.**

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des Prix et conditions différentes de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la Condition Suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption/préférence, la Promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit (8) jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du **BENEFICIAIRE** du droit devra être adressée audit notaire.

Le prix mentionné dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner devra correspondre au Prix qui figurera dans l'Acte de Vente afin que les droits de préemption ou de préférence portant sur le **BIEN** soient définitivement purgés.

En cas de demande du titulaire du droit de préemption de visiter le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, le **PROMETTANT** s'engage à accepter cette visite qui devra être réalisée dans les meilleurs délais.

En cas de demande de pièces complémentaires, le **PROMETTANT** s'engage à les fournir dans les meilleurs délais.

17 CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

17.1 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Dans l'hypothèse où l'ensemble des Conditions Suspensives ainsi qu'essentielles et déterminantes ci-dessus énoncées seront réalisées, la vente aura lieu sous les

conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

17.1.1 A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** :

- sera tenu, sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et connues de lui et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Réglera au moyen du Prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix (10) jours calendaires de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

- Indemniser le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge.
Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

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

- Résiliera tous traités d'abonnement relatifs à l'eau et autres fournitures qui ont pu, le cas échéant, être contractés relativement au **BIEN**.

17.1.2 A la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du **PROMETTANT**, autres que celles ci-après énoncées, pour raison :

. soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison de fouilles, pollution ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;

. soit même de la contenance sus-indiquée, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du **BENEFICIAIRE**, sans aucun recours contre le **PROMETTANT** à ce sujet ;

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit **BIEN** peut et pourra être assujetti ; il

remboursera au **PROMETTANT** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 Décembre suivant.

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

- Fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurances.

18 DECLARATIONS DES PARTIES

Les Parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent notamment :

18.1 EN CE QUI CONCERNE LES PERSONNES MORALES

- Que leurs qualités indiquées en tête des Présentes sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire (articles L.620-1 et suivants du Code de Commerce) ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un (1) an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- Qu'elles sont des sociétés de droit français dûment constituées et existant valablement ;
- Que la signature et l'exécution du présent acte de vente ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre du présent acte de vente ;
- Qu'elles et leur représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte.

18.2 EN CE QUI CONCERNE LES PERSONNES PHYSIQUES

- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux Présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,
 - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ;

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des Présentes sont exacts ;
- Que la signature et l'exécution du présent acte de promesse de vente ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre du présent acte de promesse de vente.

19 DECLARATIONS FAITES PAR LE PROMETTANT

Dans le cadre des articles 1104 et 1625 du Code civil, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il a, dès avant ce jour, divulgué au **BENEFICIAIRE** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les Présentes. Au cas où il se révélerait que le **PROMETTANT** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **BENEFICIAIRE**, devenu alors propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur du **BIEN**.

En outre, le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1194 et 1602 du code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux Présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

19.1 SUR LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Que personne n'a revendiqué depuis que le **PROMETTANT** est propriétaire de servitude ou droit.

Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance, il n'en n'existe aucune autre que celles résultant de la situation naturelle de lieux, de la loi et de l'urbanisme.

19.2 SUR L'OCCUPATION DES LIEUX

Qu'aucun congé n'a été délivré en vue de rendre libre le **BIEN**.

19.3 SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Que le **BIEN** ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition.

Que le **BIEN** ne soit pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation,

Qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ou d'arrêt de péril.

19.4 SUR LES CONTRATS

Qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage ni aucun contrat relatif à l'installation ou à l'exploitation d'antennes et de systèmes de radiodiffusion ou de télécommunication au profit de qui que ce soit ou sous quelque forme que ce soit pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des Présentes ;

Que le **BIEN** ne fait pas l'objet de contrat de travail susceptible d'être repris par le **BENEFICIAIRE** ;

Qu'il n'existe pas de contrat de maintenance ou d'entretien susceptible d'être repris par le **BENEFICIAIRE** ;

Que le **BIEN** ne dépend d'aucune association syndicale ou association foncière urbaine, et qu'aucune charge ou somme d'argent n'est appelée au propriétaire du **BIEN**.

19.5 SUR LA SITUATION HYPOTHECAIRE

Qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le caractère incommutable du transfert de son droit de propriété.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication de l'acte de vente en la forme authentique, le **PROMETTANT** s'oblige, dès à présent, à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, tous les frais, y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge.

19.6 SUR LES PROCEDURES

Qu'il n'y a pas de procédure en demande ou en défense, à laquelle serait intéressé directement ou indirectement le **BIEN**, objet des Présentes.

Qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires.

19.7 SUR LE DROIT DE PROPRIETE

Qu'il est régulièrement propriétaire du **BIEN** et devra en justifier au **BENEFICIAIRE** dans les conditions ci-dessus arrêtées.

Que le **BIEN** n'a fait l'objet d'aucune action résolutoire ou rescisoire ou d'aucun pacte de préférence,

Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à la vente à l'exception de la réalisation des Conditions Suspensives.

19.8 SUR L'ARCHEOLOGIE

Qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vestige archéologique sur le **BIEN**.

Qu'à sa connaissance les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC ...) n'ont jamais sollicité la réalisation de fouilles ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni notifié de prescriptions sur la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

19.9 SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE AU LOTISSEMENT

Qu'il n'est propriétaire d'aucun immeuble contigu au **BIEN**, qui pourra entraîner la nécessité d'obtenir le certificat prévu par l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme et qu'au cours des dix dernières années, il n'a procédé à aucun détachement de parcelle bâtie ou non bâtie concernant un immeuble contigu au **BIEN**.

Que le **BIEN** n'est pas issu d'une division d'une unité foncière intervenue depuis moins de dix ans.

19.10 SUR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.154-2 DU NOUVEAU CODE MINIER

Qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'assiette du **BIEN** de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Nouveau Code Minier.

Art. L.154-2 du Code minier :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

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

19.11 SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET PLAQUES COMMEMORATIVES

Que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone de protection des monuments historiques. Qu'aucun élément du **BIEN** n'est classé « Monument Historique » ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des « Monuments Historiques », et qu'aucune inscription n'est en cours ;

Qu'aucune plaque commémorative n'est fixée sur le **BIEN**.

19.12 AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION ET TRAVAUX SUBVENTIONNES PAR L'ANAH

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir souscrit 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.

Le **PROMETTANT** déclare enfin que le **BIEN** n'est pas concerné par des travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

20 DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

20.1 DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés (**Annexe n°10.**) :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par PREVENTIMMO en date du ...

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

21 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

21.1 AUTORISATION D'URBANISME

Compte tenu de son projet de démolition des constructions existantes sur l'assiette foncière du **BIEN**, le **BENEFICIAIRE** dispense le **PROMETTANT** de produire les autorisations d'urbanisme relatives à la construction du **BIEN**.

En tout état de cause, le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du **BIEN** relativement aux autorisations d'urbanisme, sous réserves de ce qui est indiqué dans les Conditions Suspensives.

21.2 ASSURANCES CONSTRUCTION

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du **BIEN** relativement aux assurances construction, et ce compte tenu de son projet de démolition des constructions existantes.

22 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des Parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans

Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Contrôle en vigueur au 1 ^{er} janvier 2013	
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Mérules	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;

- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

22.1 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Il est précisé qu'à ce jour le **PROMETTANT** n'a pas fait établir les diagnostics obligatoires dans le cadre des Présentes. Le **PROMETTANT** s'engage expressément et irrévocablement à les faire établir à ses frais, et à les produire pour l'acte authentique de vente.

Le notaire soussigné précise toutefois au **PROMETTANT** qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le **PROMETTANT** ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

S'agissant du diagnostic de performance énergétique, de l'état de l'installation intérieure électrique, et de l'état de l'installation intérieure de gaz, il est ici précisé que compte tenu du projet de démolition du **BENEFICIAIRE** dans les deux ans à compter de la date de réalisation des Présentes et en application de la réponse ministérielle n°32577 publiée au journal officiel le 24 février 2009, lesdits diagnostic et états ne seront pas établis préalablement à la réalisation des Présentes.

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** que compte tenu de son projet de démolition, il devra faire réaliser dans le respect de la réglementation et des règles de l'art applicables à ce type d'opération, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, (i) le diagnostic complémentaire avant-démolition permettant l'identification des matériaux de la liste C de l'annexe 13.9 du code de l'environnement (art R 1334-19 code de la santé publique), (ii), le cas échéant, les mesures de protection et confinement évitant toute dispersion de fibre amiantées lors du retrait de ces matériaux, ainsi que l'évacuation des déchets amiantés dans des contenants appropriés vers les filières autorisées et agréées de traitement de matériaux amiantés.

22.2 RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

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

Une copie de la cartographie radon demeure annexée aux présentes. **(Annexe n°11.)**

22.3 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)

Est demeuré ci-joint et annexé **(Annexe n°12.)**, un état des risques et pollution, en date du ...

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.

Le **PROMETTANT** déclare expressément être averti des risques encourus en cas de non-respect des dispositions énoncées aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** prend acte de ces informations, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **PROMETTANT** et reconnaît être informé que les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté peuvent conduire soit à restreindre, soit à anéantir, les droits de construire attachés au **BIEN**.

22.4 ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux

gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure. Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée. En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone aléa moyen.

22.5 ETUDE GEOTECHNIQUE

Dans le cadre de la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, prévoit dans les zones exposées à ces phénomènes la réalisation d'une étude géotechnique préalable avant toute vente d'un terrain non bâti constructible en vue d'informer l'acquéreur sur la nature des sols.

L'étude réalisée doit être annexée à la promesse de vente ou à défaut de promesse à l'acte authentique de vente. Il est précisé que cette « étude reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci ».

Cette étude géotechnique préalable est ensuite prise en compte lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Le texte prévoyait un décret en Conseil d'Etat pour préciser les modalités d'application de ces dispositions.

Trois arrêtés du 22 juillet 2020 sont venus apporter des précisions sur les zones concernées, les matériaux à utiliser et les techniques à mettre en œuvre.

- Le premier arrêté (arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, JO, 6 août 2020), précise le contenu des études géotechniques obligatoires.
- Le deuxième arrêté (arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, JO, 9 août 2020) définit les zones exposées au retrait-gonflement argileux où s'appliquent les dispositions relatives à ce phénomène (zones dans lesquelles l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte). Cet arrêté a fait l'objet d'un arrêté rectificatif publié au JO du 15 août 2020 contenant la carte identifiant les zones d'exposition omise dans l'arrêté du 22 juillet 2020.
- Le troisième arrêté (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, JO, 15 août 2020) précise les techniques particulières de construction pour les zones exposées.
- Enfin deux arrêtés du 24 septembre 2020, publiés au JO du 30 septembre, sont venus modifier la date d'entrée en vigueur des arrêtés du 22 juillet 2020 et sécuriser les contrats de vente et les contrats de constructions

conclus depuis le 1er janvier 2020, en précisant que seuls les contrats conclus à compter du 1er octobre 2020 sont concernés par ces nouvelles obligations.

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

- les zones d'exposition forte ;
- les zones d'exposition moyenne ;
- les zones d'exposition faible ;
- les zones d'exposition résiduelle.

Seules les zones identifiées comme zones d'exposition moyenne ou forte sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et seront concernées par l'étude géotechnique.

Il définit aussi **le contenu et la durée de validité des études géotechniques** mentionnées aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation.

Concernant la durée de validité, l'étude géotechnique préalable a une durée de validité de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment n'est valable quant à elle que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.

Enfin, ce décret précise également les **contrats entrant dans le champ d'application** des articles L. 112-22 et L. 112-23 **qui**, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, **ne sont pas soumis aux dispositions** desdits articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, ne sont pas concernés par ces dispositions les contrats ayant pour objet des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment ainsi que les contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

Les dispositions du décret sont **applicables aux actes de vente et aux contrats de construction conclus à compter du 1er octobre 2020.**

Eu égard à la nature du BIEN, à savoir un immeuble bâti, les Présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

22.6 PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont

admissibles à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Il résulte de l'état des risques et pollution figurant en annexe figurant en annexe, que le BIEN objet des présentes se situe dans une zone soumise au plan d'exposition au bruit de catégorie D, savoir « Aéroport de Marseille-Provence »

23 ENVIRONNEMENT – POLLUTION

23.1 SECTEUR D'INFORMATION

23.1.1 Rappel des textes

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du code de l'environnement modifiées ci-après relatées :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, 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 après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

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

Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L.125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

L'article R.125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols (SIS) seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R.125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R.125-27, l'obligation d'information découlant pour le **PROMETTANT** des dispositions de l'article L.125-7 du code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication des arrêtés de création des secteurs d'information des sols au recueil des actes administratifs dans le département.

23.1.2 Déclarations du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** rappelle qu'à ce jour le **BIEN** n'est pas situé dans un secteur d'information des sols.

23.2 SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

En application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement ci-dessous rappelées,

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

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

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

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, pour lui-même et ses occupants, qu'il n'a pas été sollicité d'autorisation ou d'enregistrement ni qu'aucune exploitation n'a fait l'objet d'une déclaration concernant le **BIEN** ni qu'aucune activité soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration n'a été exploitée sur le **BIEN**.

A l'appui de ces déclarations un état des risques et pollution des sols en date 27 janvier 2021 est demeuré ci-annexé (**Annexe n°13.**)

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une installation de stockage de déchets selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

23.3 SUR LA POLLUTION

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- 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, enregistrement ou autorisation ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le **BIEN** 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 ;

- que 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 (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

- qu'il n'est partie à aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative relative au **BIEN** et il n'a été engagé ou n'est en cours aucune procédure concernant l'activité exercée sur le terrain d'assiette du **BIEN**.

- qu'aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint le **PROMETTANT** ou un ancien propriétaire à cesser tout ou partie de ses activités à la suite d'une pollution intervenue sur le terrain d'assiette du **BIEN**.

A l'appui de ces déclarations un état des risques et pollution des sols en date 27 janvier 2021 figure en Annexe.

23.4 SUR LE PYRALENE

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- qu'en application de l'article R.543-25 du code de l'environnement, il n'existe plus aucun appareil susceptible de contenir des polychlorobiphényles et polychloroterphényles dans le **BIEN**.

- qu'il n'a pas déposé, enfoui, ni utilisé sur le **BIEN** de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (Polychlorobiphényles et Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement.

23.5 REGLEMENTATION DES DECHETS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de déchets sur le **BIEN**.

L'article L.541-1-1 Code de l'Environnement dispose notamment que :

"Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"

Article L541-4-1 Code de l'Environnement dispose que :

"Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

- les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ;*
- les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux ;*
- les effluents gazeux émis dans l'atmosphère ;*
- le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique conformément aux dispositions de la section 6 du chapitre IX du livre II du titre II ;*
- la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole"*

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.

Les déchets en cause, s'ils existent, pourront être ceux du **PROMETTANT** comme ceux de précédents propriétaires. Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet 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.

23.6 CUVE DE STOCKAGE DES PRODUITS PETROLIERS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** ne comprend aucune cuve de stockage de produits pétroliers.

24 PRE-COMMERCIALISATION

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à effectuer aux frais et sous la responsabilité de ce dernier, à compter de la signature des Présentes, une campagne de commercialisation et à installer, à l'endroit le plus approprié, un bureau de vente et panneaux de commercialisation.

Le **PROMETTANT** autorise en conséquence le **BENEFICIAIRE** à occuper à titre précaire et gratuit une partie du **BIEN**, pour y installer des panneaux publicitaires, ainsi que le cas échéant un bureau de vente, nécessaires à la commercialisation de l'opération envisagée et / ou prévention des recours, le tout sous réserve du strict respect par le

BENEFICIAIRE de la réglementation en vigueur, ainsi que de la situation d'occupation à cette date.

Cette autorisation étant directement liée à la promesse de vente, elle est consentie à titre précaire pour une durée n'excédant pas la durée de la Promesse ; elle s'exercera sous la seule responsabilité du **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative qui se révélerait nécessaire.

Le **BENEFICIAIRE** paiera toutes charges de consommations d'eau et d'énergie nécessaire à l'exploitation du bureau de vente.

Le **BENEFICIAIRE** devra souscrire une police d'assurance couvrant tous les risques inhérents à son occupation et aux travaux nécessaires pour les risques d'incendie, dégât des eaux, recours des voisins... de telle sorte que le **PROMETTANT** ne puisse être inquiété.

En cas de non-réalisation de la vente du **BIEN**, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à remettre les lieux occupés par lui au cours de la pré-commercialisation, dans l'état où ils se trouvaient avant son occupation.

25 DISPOSITIONS DIVERSES

25.1 DROITS SUR ETAT

Les Présentes sont soumises au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

25.2 PUBLICITE FONCIERE

Les Présentes peuvent être publiées au service de la publicité foncière compétent. Toutefois, le **BENEFICIAIRE**, bien qu'averti de l'intérêt de cette publication, requiert le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part résultant d'une lettre recommandée adressée audit notaire par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais correspondante.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

25.3 PROVISION SUR FRAIS

Un acompte de neuf cents euros (900,00 euros) est versé ce jour par le **BENEFICIAIRE** au compte de de la Société par Actions Simplifiée "Les Notaires de la Place d'Albertas", titulaire d'un Office Notarial à AIX-EN-PROVENCE (Bouches du Rhône), Place d'Albertas, comprenant :

- Droit d'enregistrement : 125,00 €
- Honoraire notaire : 250,00 € HT, soit 300,00 € TTC (taux en vigueur 20%)
- Provision sur frais de débours ou d'acte : 475,00 €.

Le **BENEFICIAIRE** donne purement et simplement son accord au titre des honoraires de ladite promesse et autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer, sur les fonds correspondant à la provision sur frais de débours ou d'acte, tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

25.4 Régime fiscal de la VENTE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'en conséquence la mutation ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le **BENEFICIAIRE** déclare être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts (CGI) dans le cadre de son activité économique au regard de la présente opération.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il prendra :

- l'engagement de construire aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A du CGI dans les quatre (4) ans de la présente acquisition ; en conséquence la présente acquisition sera soumise au droit fixe d'enregistrement de 125,00 EUR prévu à l'article 691 bis du CGI.
- et/ou, l'engagement de revendre aux conditions prévues par l'article 1115 du CGI dans les cinq (5) ans de la présente acquisition ; en conséquence la présente acquisition sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux réduit dans les conditions prévues à l'article 1020 du CGI.

Toutefois, à défaut de respecter l'engagement ci-dessus de construire ou de revendre, le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** sera redevable des droits normalement exigibles et des intérêts de retard.

25.5 PLUS-VALUES

Eu égard à la qualité du **PROMETTANT**, la présente cession n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 150 U I du Code général des impôts.

25.6 FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la présente Promesse et ceux entraînés par la constitution du dossier nécessaire à l'élaboration de la vente (tels que les pièces d'urbanisme et autres certificats administratifs ainsi que l'état hypothécaire) seront supportés par le **BENEFICIAIRE**. Toutefois, ils seraient à la charge du **PROMETTANT** en cas de non-réalisation de la vente de son fait.

Les frais des Présentes et de leurs suites, y compris le coût de l'état à requérir au greffe du tribunal de commerce et celui des notifications à faire, s'il y a lieu, seront à la charge du **BENEFICIAIRE**, ce qu'il accepte expressément.

Dans tous les cas de non-réalisation de la vente promise, le notaire soussigné est expressément autorisé à prélever ces frais et émoluments sur le montant de l'indemnité d'immobilisation avant que celle-ci ou restitué au **BENEFICIAIRE**.

Si l'une des Parties avait initialement acquitté des frais qui, en définitive, viendraient à ne pas lui incomber, l'autre devrait les lui rembourser.

25.7 DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée auprès de la Mairie par le notaire soussigné en qualité de mandataire des parties.

Le **PROMETTANT** déclare savoir que cette déclaration constitue une offre de vente avec toutes les conséquences y attachées.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

25.8 TRANSMISSION PREALABLE DU PROJET DE PROMESSE DE VENTE AUX PARTIES

Les Parties reconnaissent que le projet de la présente Promesse de vente leur a été transmis par le Notaire Soussigné préalablement au rendez-vous de signature de l'acte. A cet égard, il est précisé que les Parties ont pu en faire lecture et faire part au Notaire soussigné de leurs observations et demandes de modifications préalables.

25.9 LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

La présente Promesse est régie par le droit français, conformément auquel elle sera interprétée.

Tout litige découlant de la Promesse sera soumis au tribunal du lieu de situation du **BIEN**.

25.10 OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des Présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances.

25.11 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée, à savoir la réalisation du Programme de Construction, survient à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé l'indemnité d'immobilisation ou restituer la caution donnée en garantie ;
- b- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au Prix convenu aux Présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Toutefois, il est ici précisé qu'en cas de sinistre qui ne serait pas de nature à empêcher la réalisation du Programme de Construction, le BIEN étant destiné à la démolition par le **BENEFICIAIRE**, ce dernier ne pourra pas renoncer à la vente et devra maintenir l'acquisition sans indemnité.

25.12 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT**, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des Présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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

25.13 ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE**, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des Présentes, et l'indemnité d'immobilisation sera restituée à ses ayants-droit.

25.14 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile, savoir :

- Le **PROMETTANT** en son siège social.
- Le **BENEFICIAIRE** en son siège social.

Chacune des Parties pourra modifier le domicile par lui élu, à condition de notifier cette modification par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre Partie ainsi qu'au notaire représentant la Partie à qui la signification sera faite.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial du notaire soussigné.

Tout nouveau domicile devra obligatoirement être fixé en France métropolitaine, à défaut, le changement de domicile sera inopposable à l'autre Partie.

25.15 COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception,

sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

25.16 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du Prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitudes de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du Prix.

25.17 POUVOIRS

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

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

25.18 CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le Notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des Parties aux Présentes lui a été régulièrement justifiée.

25.19 MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.