

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 6 FÉVRIER 2023**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 16**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3

OBJET DE LA DECISION

N° 23/42

**AVENANT N°1 A LA
PROMESSE DE VENTE A LA
SOCIETE GANPI MEMBRE DU
GROUPE FONCIERE DE
PROVENCE DES IMMEUBLES
SITUES A TOULON RUES
LAINDET LALONDE, FELIX
BRUNET ET AVENUE DE
BESAGNE - AUTORISATION
DE SIGNATURE**

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

PRESENTS :

M. Jean-Louis MASSON, M. Thierry ALBERTINI, M. Ange MUSSO, M. Gilles VINCENT, M. Robert CAVANNA, M. Hubert FALCO, M. Hervé STASSINOS, M. Francis ROUX, M. Arnaud LATIL, Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Pierre COLIN, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Geneviève LEVY.

ABSENTS :

M. Robert BENEVENTI, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Christian SIMON.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/42

BUREAU DU 6 FÉVRIER 2023

**O B J E T : AVENANT N°1 A LA PROMESSE DE VENTE A LA
SOCIETE GANPI MEMBRE DU GROUPE FONCIERE DE
PROVENCE DES IMMEUBLES SITUES A TOULON
RUES LAINET LALONDE, FELIX BRUNET ET AVENUE
DE BESAGNE - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°20/07/01 du Conseil Métropolitain du 15 juillet 2020 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°21/12/406 du Conseil Métropolitain du 16 Décembre 2021 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la décision du Bureau Métropolitain n°22/372 du 27 juin 2022 prévoyant la vente par la Métropole Toulon Provence Méditerranée à la Société GANPI ou toute autre personne physique ou morale dépendant du groupe « Foncière de Provence » pouvant s'y substituer, des immeubles bâtis, situés à Toulon, rues Laindet Lalonde, Félix Brun et avenue de Besagne à proximité de la trémie Mayol à savoir : les parcelles cadastrées section CL N°246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254 et 442 d'une superficie d'environ 431 m²,

VU la promesse de vente entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la société GANPI signée le 6 octobre 2022 prévoyant la vente des parcelles mentionnées dans la décision du Bureau Métropolitain n°22/372 du 27 juin 2022,

CONSIDERANT que la société GANPI, dans le cadre de son acquisition, doit réaliser sur le secteur indiqué dans la décision du Bureau Métropolitain un projet de réhabilitation des bâtiments vétustes et les transformer en résidence étudiante meublée avec aménagement d'une conciergerie, buanderie, et micro-crèche,

CONSIDERANT que la situation hyper-centrée rend difficile les travaux de réfection et de gros œuvre, et que la proximité avec les remparts (bâtiments classés) contraint à la conservation des façades,

CONSIDERANT que ce projet de construction nécessite le dépôt d'un permis de construire qui devra faire l'objet de la consultation de nombreux services dont l'architecte des bâtiments de France,

CONSIDERANT que ces différentes consultations retardent le dépôt de la demande de permis de construire et nécessitent que le délai de la promesse de vente qui était fixé à 13 mois soit prorogé de trois mois,

CONSIDERANT que cette prorogation de délai nécessite la signature d'un avenant n°1 à cette promesse de vente,

CONSIDERANT que les délais prévus dans la promesse de vente pour le dépôt du permis (4 mois) et l'obtention du permis de construire (12 mois) qui commençaient à courir à compter de la signature de la promesse de vente (6 octobre 2022) seront prolongés de trois mois également,

CONSIDERANT qu'il convient d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 à la promesse de vente signée le 6 octobre 2022,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à signer l'avenant n°1 à la promesse de vente signée le 6 octobre 2022, prévoyant la vente à la société GANPI ou toute autre personne physique ou morale dépendant du groupe « Foncière de Provence » pouvant s'y substituer, des immeubles bâtis situés à Toulon rues Laindet Lalonde, Félix Brun, et avenue de Besagne, à proximité de la trémie « Mayol » à savoir : les parcelles cadastrées section CL N°246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254 ,442, d'une superficie totale d'environ 431 m² au prix de cent dix mille euros (110 000 €).

ARTICLE 3

DE DIRE que cet avenant prévoit la prorogation de trois mois du délai de la promesse de vente qui était fixé à 13 mois initialement. Les autres délais prévus dans la promesse de vente pour le dépôt de permis de construire (4 mois) et l'obtention du permis de construire (12 mois) qui commençaient à courir à compter de la signature de la promesse de vente (6 octobre 2022) seront également prolongés de trois mois.

ARTICLE 4

DE DIRE que tous les autres termes, conditions et articles de la promesse de vente demeurent inchangés et que cette décision est sans incidence financière.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 6 février 2023

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR 13
CONTRE 0
ABSTENTION 0





AVENANT n°1

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PROMETTANT

La Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, Etablissement public de coopération intercommunale dont le siège est à TOULON (83000), 107 boulevard Henri Fabre CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro 248 300 543.

Est représentée à l'acte par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Hubert FALCO, Maire de la Ville de TOULON (Var), aux termes d'un arrêté n° AP 20/52 en date du 16/07/2020 affichée à l'Hôtel d'agglomération le 16/07/2020 et notifiée à Monsieur le Préfet du Var le 16/07/2020, dont une copie est ci-annexée.

Le représentant de la Métropole déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur Hubert FALCO, Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, Maire de Toulon, Ancien Ministre, lui-même spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du Conseil Métropolitain N°20/07/1 du 15 Juillet 2020 aux termes de laquelle il a été nommé président de la Métropole et d'une délibération n°21/12/6 du 16 décembre 2021 portant délégation au président et au Bureau.

ET

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **GA NPI**, Société à responsabilité limitée dont le siège est à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008), 306 rue Paradis, identifiée au SIREN sous le numéro 845 260 082 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Ici représentée par [• •]

EXPOSE

Les parties ont conclu une promesse de vente le 06 octobre 2022 portant sur les biens dont la désignation suit, moyennant le prix de **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR)**.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Bien article un

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 4 Rue Felix Brun,
Un immeuble bâtj élevé de quatre niveaux
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	246	4 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 46 ca

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



Rodolphe Massiani

Bien article deux**DESIGNATION**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **TOULON (VAR) (83000), 6 Rue Felix Brun** :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	247	6 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 34 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**Lot numéro un (1)**

La totalité du sous-sol à usage de cave

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro deux (2)

La totalité du rez-de-chaussée à usage d'entrepôt

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro trois (3)

Un appartement occupant la totalité du premier étage, composé d'une pièce avec alcôve

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro quatre (4)

Un appartement occupant la totalité du premier étage, composé d'une pièce avec alcôve

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro cinq (5)

La propriété exclusive et particulière d'un appartement occupant la totalité du troisième étage, comprenant deux pièces, salle d'eau, WC

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro six (6)

La propriété exclusive et particulière appartement occupant la totalité du quatrième étage, comprenant deux pièces WC et grenier auquel on accède par l'appartement

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

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

Bien article trois**DESIGNATION**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **TOULON (VAR) (83000), 7 Avenue de Besagne** :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	248	7 AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 42 ca



Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Un appartement sis au troisième étage de l'immeuble comprenant une pièce avec alcôve, d'une superficie de 26,88m², dans un état de délabrement total.

Et les vingt centièmes (20 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Un local commercial au rez-de-chaussée

Une cave au sous-sol

Et les vingt-deux centièmes (22 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Un appartement occupant la totalité du premier étage, composé d'une pièce avec alcôve.

Et les vingt centièmes (20 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Un appartement occupant la totalité du deuxième étage, composé d'une pièce principale et une alcôve

Et les vingt centièmes (20 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Un appartement mansardé occupant la totalité du quatrième étage, composé d'une pièce et une alcôve mansardées.

Et les dix-sept centièmes (17 /100 èmes) des parties communes générales.

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

Bien article quatre

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 7 Bis Avenue de Besagne et 8 rue Félix Brun,

Un immeuble élevé sur caves d'un rez-de-chaussée à usage commercial et de quatre étages à usage d'habitation avec mansardes au-dessus, comprenant:

- Au rez-de-chaussée: une remise ayant son accès par le 8 Rue Félix Brun, et un logement ayant son entrée 7 bis Avenue de Besagne

- Au premier étage: deux appartements

- Au deuxième étage: deux appartements

- Au troisième étage: deux studios

- Au quatrième étage : deux studios

- Au cinquième étage: un studio

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	249	7B AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 72 ca

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

Bien article cinq

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 9 Avenue de Besagne,

Un immeuble bâti élevé sur cave et rez-de-chaussée, de cinq étages

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	250	9AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 35 ca



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

Bien article six

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 10 Rue Felix Brun,

Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et d'un cinquième étage mansardé et terrasse au-dessus, comprenant:

- au rez-de-chaussée: un entrepôt
- A chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étages un appartement composé d'une grande pièce, une cuisine et un vestibule.
- Au cinquième étage: un appartement mansardé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	251	10 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 32 ca

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

Bien article sept

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 11 Avenue de Besagne,

Un immeuble élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée de cinq étages comprenant:

- Au sous-sol : cave
- Au rez-de-chaussée : deux locaux commerciaux
- A chacun des premiers et quatrième étages : trois appartements
- Au deuxième étage : deux appartements et un water-closet
- Au troisième étage : un appartement
- Au cinquième étage : mansarde

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	252	11 AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 36 ca

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

Bien article huit

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 13 Avenue de Besagne,

Un immeuble à usage d'habitation élevé sur cave d'un rez-de-chaussée, de quatre étages, mansardes au-dessus, comprenant:

- Au sous-sol : cave,
- Au rez-de-chaussée : un local commercial
- Au premier étage : un appartement de type T1 avec coin cuisine, salle de bains et toilettes
- Au deuxième étage : un appartement de type T2 avec cuisine, salle de bains et toilettes
- Au troisième étage: un appartement de type T2 avec cuisine, salle de bains et toilettes
- Au quatrième étage: un appartement de type T2 avec cuisine, salle de bains et toilettes
- Au cinquième étage: un appartement de type T1 dans les combles.



Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	253	13 AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 48 ca

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

Bien article neuf

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 12 Rue Félix Brun,

Un immeuble élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée de cinq étages comprenant :

- Au sous-sol: cave
- Au rez-de-chaussée: un entrepôt
- A chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étage: un appartement
- Au cinquième étage: une pièce mansardée

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	254	12 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 38 ca

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

Bien article dix

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 12 Rue Felix Brun, 18 rue Laindet Lalonde,

Un immeuble élevé sur caves et rez-de-chaussée de quatre étages comprenant:

- Au rez-de-chaussée: un local à usage commercial
- Quatre étages à usage d'habitation
- Caves

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	442	18 RUE LAINET LALONDE	00 ha 00 a 48 ca

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

Ladite promesse a été consentis et acceptée, sous diverses conditions non rappelées aux termes des présentes et notamment sous celles-ci-après littéralement retranscrites, savoir :

« Obtention d'un permis de construire

Règles générales :

*La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un arrêté de permis de construire, valant démolition, exprès et définitif, purgé de tout recours, tout retrait, et déferé préfectoral dans un délai de **DOUZE (12) MOIS** à compter des présentes pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :*

Construction d'une résidence d'habitation de 24 unités d'habitation et deux locaux commerciaux dont une halte garderie.

*Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de **quatre (4) mois à compter de ce jour**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.*



Bureau de l'Aménagement

(...)

DE LAI

102875801

GR/JV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE SIX OCTOBRE,**

**A TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre, pour
le PROMETTANT,**

**A OLLIOULES (Var), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé, pour
le BENEFICIAIRE,**

**Maître Gabriel ROQUEBERT , Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ",
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde,
Rue de la Baume ,**

**Avec la participation de Maître Arnaud BLANC, notaire à EGUILLES
(Bouches du Rhône), assistant le BENEFICIAIRE,**

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**,
Etablissement public de coopération intercommunale dont le siège est à TOULON
(83000), 107 boulevard Henri Fabre CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro
248 300 543.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **GA NPI**, Société à responsabilité limitée dont le siège
est à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008), 306 rue Paradis, identifiée au
SIREN sous le numéro 845 260 082 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de MARSEILLE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **GA NPI** acquiert la pleine propriété.



Roquebert - Massiani
NOTAIRES - OLLIOULES

EC

Signature

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les personnes morales qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que le bénéficiaire n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une décision motivée de son Bureau Métropolitain en date du 27 Juin 2022 numéro 22/372

Il déclare :

- que la décision a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

EXPOSE- CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre de la réalisation d'un projet de requalification et de réhabilitation urbaine du centre-ville ancien de la Ville de TOULON, prioritaire eu égard à l'état de vétusté de certains immeubles, la Métropole a décidé de céder les immeubles objets des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est représentée à l'acte par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Hubert FALCO, Maire de la Ville de TOULON (Var), aux termes d'un arrêté n° AP 20/52 en date du 16/07/2020 affichée à l'Hôtel d'agglomération le 16/07/2020 et notifiée à Monsieur le Préfet du Var le 16/07/2020, dont une copie est ci-annexée.

Le représentant de la Métropole déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur Hubert FALCO, Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, Maire de Toulon, Ancien Ministre, lui-même spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du Conseil Métropolitain N°20/07/1 du 15 Juillet 2020 aux termes de laquelle il a été nommé président de la Métropole et d'une délibération n°21/12/6 du 16 décembre 2021 portant délégation au président et au Bureau.

- La Société dénommée GA NPI est représentée à l'acte par Madame Bérengère STEMART, demeurant professionnellement en l'étude du notaire soussigné, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Guillaume ASSENTIO, gérant de la société, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Guillaume ASSENTIO, ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des associés dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.



in BS A

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
IDENTIFICATION DU BIEN
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
DIAGNOSTICS
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION
DE DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :



Roquebert & Massiani
notaires à Paris

BS

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendu(s).
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

IDENTIFICATION DU BIEN

Bien article un

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 4 Rue Felix Brun,
Un immeuble bâti élevé de quatre niveaux
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	246	4 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 46 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Bien article deux

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à TOULON (VAR) (83000), 6 Rue Felix Brun :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	247	6 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 34 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

La totalité du sous-sol à usage de cave

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro deux (2)

La totalité du rez-de-chaussée à usage d'entrepôt

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales



Roquebert Massiani
NOTAIRES

[Handwritten signature]

Lot numéro trois (3)

Un appartement occupant la totalité du premier étage, composé d'une pièce avec alcôve

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro quatre (4)

Un appartement occupant la totalité du premier étage, composé d'une pièce avec alcôve

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro cinq (5)

La propriété exclusive et particulière d'un appartement occupant la totalité du troisième étage, comprenant deux pièces, salle d'eau, WC

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro six (6)

La propriété exclusive et particulière appartement occupant la totalité du quatrième étage, comprenant deux pièces WC et grenier auquel on accède par l'appartement

Et la quote part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales

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

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Arrêté de péril

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est concerné par un arrêté de péril pris par la Mairie de TOULON.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR et le notaire soussigné.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACROIX, notaire à TOULON, le 2 mars 1988 publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 7 avril 1988 volume 1998P numéro 3225.

ANNULATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il sera procédé, préalablement à la vente, à l'ANNULATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION établi par Maître LACROIX, notaire à TOULON, le 2 mars 1988 publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 7 avril 1988 volume 1998P numéro 3225 concernant un immeuble situé à TOULON (VAR), 6 rue Felix Brun cadastré section CL numéro 247.

La vente qui a pour effet à la fois la réunion de tous les lots entre les mains de l'ACQUEREUR, et la disparition de la nécessité de distinguer entre les parties affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire (parties privatives) et celles



Roquebert - Massiani
NOTAIRES ASSOCIÉS

BS
P

affectées à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

Le **VENDEUR** entendra, d'un commun accord avec l'**ACQUEREUR**, préalablement à la réalisation de la vente, supprimer tous les lots ci-après désignés et par suite procéder à l'annulation de l'état descriptif de division.

Bien article trois

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **TOULON (VAR) (83000)**, 7 Avenue de Besagne :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	248	7 AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 42 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Un appartement sis au troisième étage de l'immeuble comprenant une pièce avec alcôve, d'une superficie de 26,88m², dans un état de délabrement total.

Et les vingt centièmes (20 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Un local commercial au rez-de-chaussée

Une cave au sous-sol

Et les vingt-deux centièmes (22 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Un appartement occupant la totalité du premier étage, composé d'une pièce avec alcôve.

Et les vingt centièmes (20 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Un appartement occupant la totalité du deuxième étage, composé d'une pièce principale et une alcôve

Et les vingt centièmes (20 /100 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Un appartement mansardé occupant la totalité du quatrième étage, composé d'une pièce et une alcôve mansardées.

Et les dix-sept centièmes (17 /100 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître TEPHANY, notaire à TOULON, le 23 juillet 1981, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 18 septembre 1981 volume 4897 numéro 1.



Roquebert Massiani
NOTAIRES - COLOGNE

ES
A

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître GIRAUD notaire à TOULON le 28 janvier 1952, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 18 février 1952, volume 1416, numéro 25.

ANNULATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il sera procédé, préalablement à la vente, à l'ANNULATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION établi par Maître TEPHANY, notaire à TOULON, le 23 juillet 1981 publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 18 septembre 1981 volume 4897 numéro 1 concernant un immeuble situé à TOULON (VAR), 7 Avenue de Besagne cadastré section CL numéro 248.

La vente qui a pour effet à la fois la réunion de tous les lots entre les mains de l'ACQUEREUR, et la disparition de la nécessité de distinguer entre les parties affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire (parties privatives) et celles affectées à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

Le VENDEUR entendra, d'un commun accord avec l'ACQUEREUR, préalablement à la réalisation de la vente, supprimer tous les lots ci-après désignés et par suite procéder à l'annulation de l'état descriptif de division.

Bien article quatre

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 7 Bis Avenue de Besagne et 8 rue Félix Brun,

Un immeuble élevé sur caves d'un rez-de-chaussée à usage commercial et de quatre étages à usage d'habitation avec mansardes au-dessus, comprenant:

- Au rez-de-chaussée: une remise ayant son accès par le 8 Rue Félix Brun, et un logement ayant son entrée 7 bis Avenue de Besagne
- Au premier étage: deux appartements
- Au deuxième étage: deux appartements
- Au troisième étage: deux studios
- Au quatrième étage : deux studios
- Au cinquième étage: un studio

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	249	7B AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 72 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Bien article cinq

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 9 Avenue de Besagne,

Un immeuble bâti élevé sur cave et rez-de-chaussée, de cinq étages

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	250	9AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 35 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.



Roquebert - Massiani
NOTAIRE - Toulon

BS

Bien article six**DESIGNATION****A TOULON (VAR) (83000) 10 Rue Felix Brun,**

Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et d'un cinquième étage mansardé et terrasse au-dessus, comprenant:

- au rez-de-chaussée: un entrepôt
- A chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étages un appartement composé d'une grande pièce, une cuisine et un vestibule.
- Au cinquième étage: un appartement mansardé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	251	10 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 32 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Bien article sept**DESIGNATION****A TOULON (VAR) (83000) 11 Avenue de Besagne,**

Un immeuble élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée de cinq étages comprenant:

- Au sous-sol : cave
- Au rez-de-chaussée : deux locaux commerciaux
- A chacun des premiers et quatrièmes étages : trois appartements
- Au deuxième étage : deux appartements et un water-closet
- Au troisième étage : un appartement
- Au cinquième étage : mansarde

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	252	11 AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 36 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Bien article huit**DESIGNATION****A TOULON (VAR) (83000) 13 Avenue de Besagne,**

Un immeuble à usage d'habitation élevé sur cave d'un rez-de-chaussée, de quatre étages, mansardes au-dessus, comprenant:

- Au sous-sol : cave,
- Au rez-de-chaussée : un local commercial
- Au premier étage : un appartement de type T1 avec coin cuisine, salle de bains et toilettes
- Au deuxième étage : un appartement de type T2 avec cuisine, salle de bains et toilettes
- Au troisième étage: un appartement de type T2 avec cuisine, salle de bains et toilettes
- Au quatrième étage: un appartement de type T2 avec cuisine, salle de bains et toilettes
- Au cinquième étage: un appartement de type T1 dans les combles.



Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	253	13 AVENUE DE BESAGNE	00 ha 00 a 48 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Bien article neuf

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 12 Rue Félix Brun,

Un immeuble élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée de cinq étages

comprenant :

- Au sous-sol: cave
- Au rez-de-chaussée: un entrepôt
- A chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étage: un appartement
- Au cinquième étage: une pièce mansardée

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	254	12 RUE FELIX BRUN	00 ha 00 a 38 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Bien article dix

DESIGNATION

A TOULON (VAR) (83000) 12 Rue Felix Brun, 18 rue Laindet Lalonde,

Un immeuble élevé sur caves et rez-de-chaussée de quatre étages

comprenant:

- Au rez-de-chaussée: un local à usage commercial
- Quatre étages à usage d'habitation
- Caves

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	442	18 RUE LAINDET LALONDE	00 ha 00 a 48 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

Le BENEFICIAIRE entend réaliser une résidence d'habitation de 24 unités d'habitation et deux locaux commerciaux dont une halte garderie.

EFFET RELATIF

Tous les BIENS n'ont pas les mêmes origines :



Roquebert - Massiani

BS

Concernant l'immeuble article un

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 novembre 2015 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1

Concernant l'immeuble article deux

1) Acquisition suivant acte reçu par Maître Gilles VAUCHELLE, notaire à TOULON, le 22 Octobre 2007 publié au service de la publicité foncière de TOULON le 14 décembre 2007 volume 2007 P numéro 12066.

Suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 21 janvier 2008 publié le 25 Janvier 2008 volume 2008P numéro 850.

2) Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

3) Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 novembre 2015 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1

Concernant l'immeuble article trois

1) Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

2) Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 novembre 2015 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

Concernant l'immeuble article quatre

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

Concernant l'immeuble article cinq

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 novembre 2015 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

Concernant l'immeuble article six

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

Concernant l'immeuble article sept

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

Concernant l'immeuble article huit

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.

Concernant l'immeuble article neuf

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON

1.



BS P

Concernant l'immeuble article dix

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire à TOULON le 16 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON 1.

CARACTERISTIQUES

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

INFORMATION PREALABLE

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

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les PARTIES ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée de treize mois à compter des présentes, soit le 6 Novembre 2023.

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.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

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



Roquebert - Massiani

BS
P

emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),

- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Gabriel ROQUEBERT**, notaire à OLLIOULES (var) avec la participation de **Maître Arnaud BLANC**, notaire à EGUILLES (Bouches du Rhône).

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

CARENCE

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

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

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

En cas de levée d'option dans le délai

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

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



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

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

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

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

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

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



BS
JP

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

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

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

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NEGOCIATION

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

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

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5.500,00 EUR)**

Le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et **au plus tard dans les DIX (10) jours de la signature du présent acte** et ce à titre de dépôt



Roquebert Massiani
NOTAIRE

in

BS

D

de garantie à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné la somme de **CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5.500,00 EUR)**

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

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

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

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

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

Le tiers convenu, Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de **CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5.500,00 EUR)** pour le compte de qui il appartiendra.

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

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

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

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

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

STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre PARTIE la somme de **ONZE MILLE EUROS (11.000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :



Roquebert Massiani
notaire à Ollioules

BS
R

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Obtention d'un permis de construire

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un arrêté de permis de construire, valant démolition, exprès et définitif, purgé de tout recours, tout retrait, et déféré préfectoral dans un délai de **DOUZE (12) MOIS** à compter des présentes pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Construction d'une résidence d'habitation de 24 unités d'habitation et deux locaux commerciaux dont une halte garderie.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de **quatre (4) mois à compter de ce jour**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.



BS

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

Affichage du permis de construire

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

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

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

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.

- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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

Dans le cas où l'une de ces conditions suspensives ne serait pas remplie, dans le délai de validité de la présente promesse tel que fixé au paragraphe DELAI ci-dessus, éventuellement prorogé, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** ait renoncé à s'en prévaloir, les présentes seraient considérées comme nulles et non avenues entre les parties sans indemnité d'aucune sorte de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation versée entre les mains du notaire serait immédiatement restitué au **BENEFICIAIRE** à première réquisition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du **BENEFICIAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

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

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



Roquebert - Massiani
NOTAIRE

BS
D

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

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

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

Retrait du permis si non réalisation

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

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le BENEFCIAIRE déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITIONS PARTICULIERES ET AUTORISATIONS

Le PROMETTANT donne les autorisations suivantes au BENEFICIAIRE

Dépôt de demande de permis

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à l'effet de de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme stipulée en conditions suspensives (y compris tout modificatif, rectificatif, ou tout transfert).

Le **PROMETTANT** s'engage, à première demande au **BENEFICIAIRE**, à confirmer cette autorisation par toute pièce séparée des présentes, éventuellement établie par le notaire rédacteur.

Relevés – bornage

Le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de pénétrer dans l'Immeuble sur prévenance préalable du **PROMETTANT**, à compter de la signature des présentes et d'effectuer tous relevés.



Roquebert - Massiani

25

De même, le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** toutes autorisations et tous pouvoirs nécessaires pour faire établir le bornage éventuel de la parcelle.

Autorisation de sondages

Le **PROMETTANT** donne également, à compter de ce jour, toutes autorisations nécessaires au **BENEFICIAIRE** afin que celui-ci puisse pénétrer dans le **BIEN** pour effectuer ou faire effectuer, à ses frais, assurances, risques et périls, des sondages non destructifs, en vue de rechercher d'éventuelles sujétion ou de pollution du sol ou du sous-sol et recherches amiante et plomb et autres.

Le **BENEFICIAIRE** devra respecter un délai de prévenance de sept (7) jours calendaires.

Les zones de sondages seront déterminées entre les Parties pour tenir compte des parties de l'Immeuble encore exploitées.

Le **PROMETTANT** s'engage à faciliter l'accès au **BIEN** et autorise le **BENEFICIAIRE** à réaliser toutes les études nécessaires afin d'obtenir le permis de construire susvisé.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

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

SERVITUDES

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,



Roquebert - Massiani
NOTAIRE - CHARENTAISE

95 P

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

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

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

DIAGNOSTIC DE SOLIDITE

Le PROMETTANT a fait établir, pour chacun des immeuble objet des présentes, par la société APAVE un diagnostic solidité dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

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



BS

AD

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le PROMETTANT.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le PROMETTANT déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le BENEFICIAIRE devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au BENEFICIAIRE l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée



Roquebert - Massiani

BS

		conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si 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	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

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.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :



Roquebert - Massiani
AGENCE IMMOBILIERE

BS

R

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante

Le diagnostic amiante de l'immeuble situé 18 rue Laindet Lalonde sera remis au bénéficiaire avant la réitération des présentes. Le BENEFICIAIRE déclare qu'il ne fait pas du résultat de ce diagnostic une condition déterminante de son acquisition.

- Etat parasitaire

Il est précisé que l'état parasitaire n'a pu être établi concernant l'immeuble situé 6 rue Felix Brun, l'immeuble étant frappé de péril.

Il est ici précisé que Le PROMETTANT s'engage à remettre les diagnostics de l'installation intérieure d'électricité et de performance énergétique des biens vendus, au BENEFICIAIRE, avant la réitération authentique des présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il ne fait pas des résultats de ces deux diagnostics une condition déterminante de son acquisition.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le BENEFICIAIRE est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le PROMETTANT déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.



Roquebert - Massiani
NOTAIRE À PARIS

DS
18

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le PROMETTANT atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul le BENEFICIAIRE déclare avoir la qualité d'assujetti.

Le BENEFICIAIRE, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du ce Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

Les travaux ayant pour effet de rendre le BIEN dans sa totalité à l'état neuf ont l'objet et la consistance suivants : **Construction d'une résidence d'habitation de 24 unités d'habitation et deux locaux commerciaux dont une halte-garderie.**

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

Le BENEFICIAIRE devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.



SS P

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le BENEFCIAIRE sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

Le BENEFCIAIRE pourra toutefois substituer par acte notarié à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code Général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Le BENEFCIAIRE, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de MARSEILLE (13265), 22 Rue Borde, CS 90001.

La mutation sera exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Elle sera soumise au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

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

- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFCIAIRE originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.



Roquebert - Massiani
NOTAIRES LIÉGEOIS

h 35

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

Les PARTIES se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE versera dans les dix jours des présentes, au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur).

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

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

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

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES des honoraires, à la charge du BENEFICIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT VINGT-CINQ EUROS (225,00 EUR), qu'il versera dans



Roquebert - Massiani
NOTAIRE OLLIOULES

u

B3

JP

les dix jours de la signature des présentes, à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES en toute hypothèse.

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFCIAIRE 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.



Roquebert Massiani
NOTAIRES OLLIOULES

BS
R

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

MEDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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



Roquebert Massiani

NOTAIRES - PROPOSES

Handwritten signature and initials in blue ink.

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES






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

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

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

DONT ACTE sur vingt-neuf pages

Comprenant

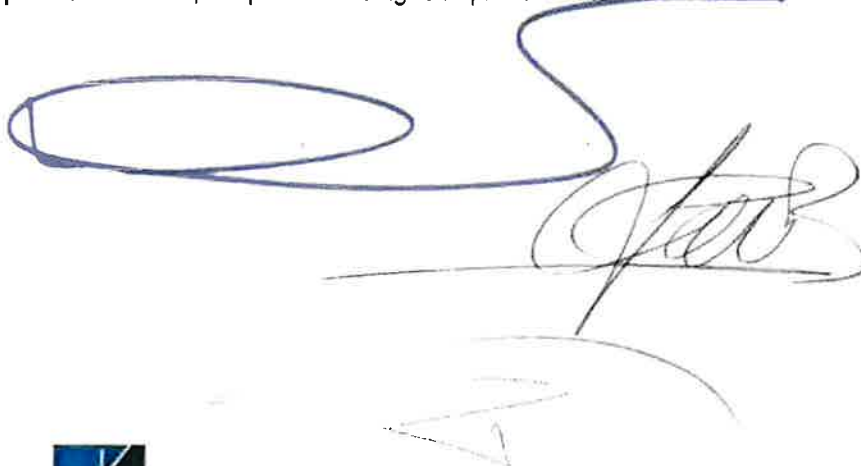
- renvoi approuvé : 
- blanc barré : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 

Paraphes



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

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





Roquebert - Massiani

Notaire à Paris

