

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 9 JANVIER 2023**

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

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
16	0	0

OBJET DE LA DECISION

N° 23/28

**VENTE A LA SNC
TECHNOFFICE DE LA
PARCELLE SISE A
OLLIIOULES 51 BAPTISTIN
DAUMAS CADASTREE BH
N°169 PORTANT LE NUMERO
COMMERCIAL "LOT F5" ET
FORMANT LE LOT N°7 DU
LOTISSEMENT
"TECHNOPOLE DE LA MER"-
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. Robert BENEVENTI, M. Gilles VINCENT, M. Jean-Sébastien VIALATTE, 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, M. Christian SIMON, Mme Geneviève LEVY.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/28

BUREAU DU 9 JANVIER 2023

**O B J E T : VENTE A LA SNC TECHNOFFICE DE LA PARCELLE
SISE A OLLIOULES 51 BAPTISTIN DAUMAS
CADASTREE BH N°169 PORTANT LE NUMERO
COMMERCIAL "LOT F5" ET FORMANT LE LOT N°7 DU
LOTISSEMENT "TECHNOPOLE DE LA MER"-
AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

VU la délibération n°11/04/43 du 21 avril 2011 approuvant le traité de concession d'aménagement pour la réalisation du « Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules »,

VU la délibération n°17/03/46 du Conseil Communautaire du 30 mars 2017, relative à la concession d'aménagement du Technopôle de la Mer,

VU l'acte de transfert de stock foncier signé le 15 mai 2017 entre la Société Publique Locale Toulon Provence Méditerranée Aménagement (S.P.L.A.) et la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (C.A.T.P.M.),

VU la décision n°21/413 du Bureau Métropolitain du 26 juillet 2021, relative à la promesse de vente conclue entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la SNC TECHNOFFICE aux termes d'un acte reçu les 1^{er} et 3 septembre 2021 par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à Ollioules (Var),

VU le courrier de la SNC TECHNOFFICE en date du 17 octobre 2022, ci-annexé,

CONSIDERANT que le « Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules », initié par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, a pour objet de mobiliser sur ses deux bases maritimes : « Brégaillon » (à la Seyne-sur-Mer) et « Espace Ollioules » (à Ollioules), les grandes entreprises, les PME et PMI, les établissements de formation et des unités de recherche et développement qui s'inscrivent dans les objectifs de compétitivité désormais poursuivis par le Pôle Mer Méditerranée et la stratégie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en matière d'Économie de la mer,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée, qui assure le pilotage et l'animation du « Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules », a repris en date du 26 décembre 2017 le portage de l'opération, suite à la résiliation de la concession confiée à la Société Publique Locale Toulon Provence Méditerranée Aménagement (S.P.L.A.), par délibération n°17/03/46 en date du 30 mars 2017,

CONSIDERANT que la parcelle sise à Ollioules (83 190) 51, rue Baptistin Daumas, cadastrée BH n°169, porte le numéro commercial F5, et forme le lot n°7 du lotissement dénommé « Technopôle de la Mer »,

CONSIDERANT que cette parcelle est d'une superficie de 4 992 m², permettant de développer une surface de plancher de 6 824 m²,

CONSIDERANT que la SNC TECHNOFFICE, dont le siège est à Marseille (13 008), 6 allée Turcat Méry, identifiée au SIREN sous le numéro 799125109 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, a été retenue en tant qu'acquéreur de ladite parcelle, en vue de la réalisation d'un immeuble de bureaux et services - commerces en rez-de-chaussée, qui viendra développer l'offre tertiaire du Technopôle à destination des acteurs de la filière,

CONSIDERANT que la promesse de vente signée entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la SNC TECHNOFFICE aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à Ollioules les 1^{er} et 3 septembre 2021 concernant la vente du terrain à bâtir sis à Ollioules (Var), 51 rue Batistin Daumas, cadastré BH n°169, portant le numéro commercial F5, et formant le lot n°7 du lotissement dénommé « Technopôle de la Mer », prévoyait diverses conditions suspensives, et une signature de l'acte de vente au plus tard le 30 septembre 2021,

CONSIDERANT que la promesse de vente est depuis devenue caduque, et que suite à différents échanges entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la SNC TECHNOFFICE, ces dernières ont convenu entre elles de nouvelles conditions et entendent régulariser une nouvelle promesse de vente,

CONSIDERANT que le prix de cession est fixé à la somme de UN MILLION NEUF CENT VINGT QUATRE MILLE TROIS CENT SOIXANTE HUIT euros (1 924 368,00 €) en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, soit un prix hors taxes de UN MILLION SIX CENT TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE euros (1 603 640,00 €), revenant à DEUX CENT TRENTE CINQ euros (235 €) hors taxes par m² de surface de plancher, auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de TROIS CENT VINGT MILLE SEPT CENT VINGT HUIT euros (320 728,00 €),

CONSIDERANT qu'un notaire doit être désigné en vue de la rédaction de l'ensemble des actes et documents relatifs à cette opération,

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 à signer la promesse de vente ainsi que tout avenant qui s'avèrerait nécessaire, et par suite, l'acte authentique et tous les documents y afférents, relatifs à l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 3

DE DÉSIGNER Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire à Ollioules en tant que rédacteur de l'ensemble des documents et actes notariés nécessaires, et lui donner mandat pour encaisser le prix de la vente à intervenir sur la comptabilité de l'office notarial, ainsi que le versement de tout prorata, quote-part ou autre somme relative à cette vente le cas échéant.

ARTICLE 4

DE DIRE que les recettes correspondant à cette cession seront affectées sur le BA n°12 – Budget Annexe Aménagements ZAE - opération 9001 Technopôle de la Mer Base Terrestre-Ollioules.

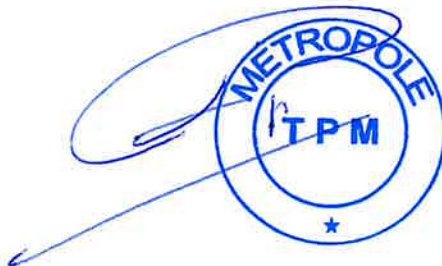
Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

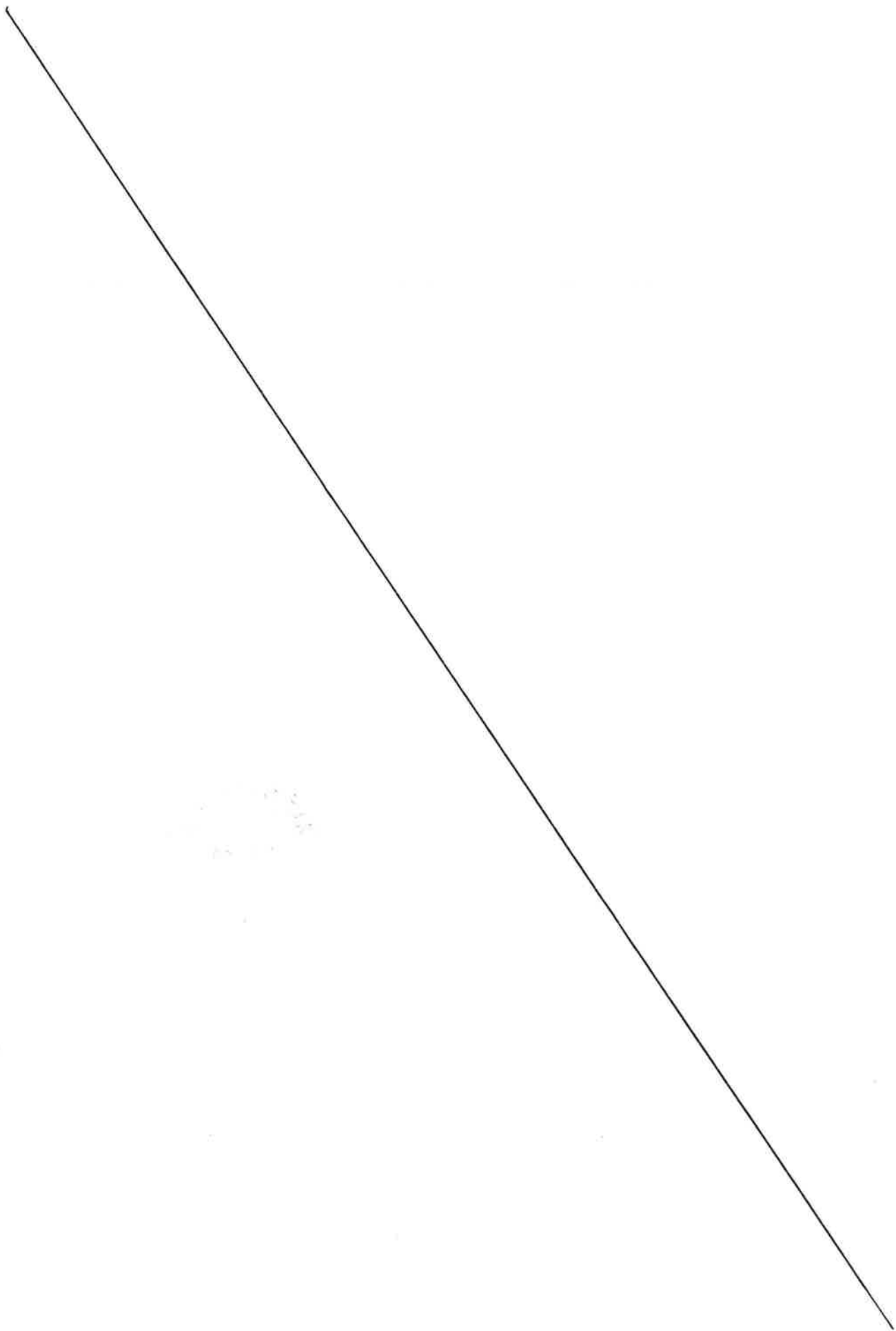
Fait à Toulon, le 9 janvier 2023

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR	16
CONTRE	0
ABSTENTION	0





Métropole Toulon Provence Méditerranée
A l'attention de Madame PAECHT
107, Boulevard Henri Fabre CS – 30441
83055 TOULON CEDEX

Marseille, le 17 octobre 2022

Objet : Technopole de la Mer – Ollioules – Immeuble Terre et Mer (F5)

Madame Le Directeur Général des Services,

Nous faisons suite à différents échanges et vous confirmons avoir reçu une lettre d'intérêt de la part de Naval Group, dont la teneur doit rester confidentielle à ce stade.

Nous avons, ainsi, rencontré leur direction immobilière le 12 octobre dernier. Il en ressort que Naval Group, dans le cadre de l'évolution prochaine de son périmètre d'implantation à Ollioules, souhaite avoir des informations sur notre futur immeuble « Terre et Mer » en vue de pouvoir s'y implanter.

Nous nous réjouissons de cette belle nouvelle et sommes certains de nos intérêts réciproques à poursuivre notre collaboration dans l'intérêt du territoire, de son rayonnement et ses emplois.

A cet effet et afin de continuer en toute sécurité et sereinement avec Naval Group nous vous sollicitons afin de pouvoir mettre en place la signature d'une nouvelle promesse de vente suivi d'un acte de vente entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et notre co-promotion Icade/Cogedim.

En effet, nous n'avons jamais cessé de croire au développement du Technopole de la Mer et avons travaillé de manière ininterrompu afin de concrétiser ce projet. Pour rappel, nous avons travaillé, jusqu'à cet été, avec l'investisseur Atland et sommes toujours en pourparlers avec la société de coworking FLEXO qui souhaite s'implanter sur le site.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame Le Directeur Général des Services, l'expression de nos salutations distinguées.



Aymeric DE ALEXANDRIS
Directeur Délégué Provence Alpes Côte d'Azur
ICADE PROMOTION



Pascale LESPINAT
Directrice du développement Immobilier d'entreprise Régions Sud
COGEDIM PROVENCE

101879410
GR/EN/

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

A l'office du notaire soussigné pour LE BENEFICIAIRE

LE ++++++

A TOULON 107 Boulevard Henri Fabre pour le PROMETTANT

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, Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE (Var), Le Concorde, rue de la Baume,

A REÇU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE.

Le plan de l'acte est le suivant :

**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES
IDENTIFICATION DES PARTIES
AUTORISATION DE LOTIR
DESIGNATION
DELAI - REALISATION
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
CONDITIONS GENERALES
CONDITIONS SUSPENSIVES
INDEMNITE D'IMMOBILISATION
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
FRAIS
AFFIRMATION SINCERITE**

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

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

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

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, identifiée au SIREN sous le numéro 248 300 543.

"BENEFICIAIRE"

La Société dénommée **SNC TECHNOFFICE**, Société en nom collectif au capital de 1000 €, dont le siège est à TOULON (83000), 107 Boulevard Henri Fabre,

identifiée au SIREN sous le numéro 799125109 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SNC TECHNOFFICE** acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Métropole dénommée TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est représentée 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, Président de la Métropole fonctions auxquelles il a été élu suivant une délibération du Conseil Métropolitain n°20/07/1 en date du 15 juillet 2020, 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.

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

- La Société dénommée **SNC TECHNOFFICE** est représentée à l'acte par la société COGEDIM PROVENCE, Société en nom collectif au capital de 100.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT (13002), Immeuble Astrolabe 79 Boulevard de Dunkerque, identifiée au SIREN sous le numéro 442 739 413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

En qualité de gérant de ladite société

Elle-même représentée par Madame Laure VERRIER en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à MARSEILLE du ++++ dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

DECISION METROPOLITAINE

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 ++++ dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ne s'est pas écoulé.

EXPOSE PREALABLE

1/Les parties exposent qu'une promesse de vente a été reçue les 1^{er} et 3 septembre 2021 par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES (Var), concernant la vente du bien sis à OLLIOULES (Var) 51 rue Batistin Daumas, entre la Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à TOULON (83000), 107 boulevard Henri Fabre CS 30536, dénommé PROMETTANT et la Société dénommée **SNC TECHNOFFICE**, dont le siège est à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008), 6 allée Turcat Méry, dénommé BENEFICIAIRE.

Cette promesse de vente prévoyait diverses conditions suspensives et une signature de l'acte de vente au plus tard le 30 septembre 2021. La promesse de vente est depuis caduque.

Suite à différents échanges entre les parties depuis, ces dernières ont convenu entre elles de nouvelles conditions et entendent régulariser une nouvelle promesse de vente.

2/ Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique, la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE a initié en lien avec d'autres collectivités publiques une vaste et ambitieuse opération de structuration de l'espace de la zone Ouest de « l'Agglomération » par le développement d'un espace répondant aux besoins de compétitivité des acteurs industriels, à savoir : LE TECHNOPOLE DE LA MER.

TOULON PROVENCE MEDITERRANEE a désigné la SPLA TPM AMENAGEMENT, en qualité d'aménageur aux termes d'une concession d'aménagement en date du 4 mai 2011.

En conséquence TPM AMENAGEMENT a été chargé d'acquérir l'ensemble des terrains formant l'emprise foncière du site d'OLLIOULES.

L'ensemble des parcelles acquises par TPM AMENAGEMENT ont par la suite été rétrocédées à la métropole TPM, **PROMETTANT** aux présentes, à charge pour la métropole TPM de poursuivre la réalisation du Technopole de la Mer.

Par le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Métropole Toulon Provence Méditerranée se substitue de plein droit à la communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

Ceci exposé, il est passé à la promesse de vente,

DESIGNATION DU TERRAIN

Sur la Commune d'OLLIOULES (VAR) 83190 51 Rue Baptistin Daumas,
Une parcelle de terrain à bâtir portant le numéro commercial F5.

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	169	2020 AV JEAN MONNET	00 ha 49 a 92 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Usage

Le **BIEN** vendu est actuellement à usage de terrain à bâtir et le **BENEFICIAIRE** envisage d'y construire un bâtiment à usage de bureaux.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section BH numéro 126 lieudit 2020 AV JEAN MONNET pour une contenance de un hectare deux ares cinquante-deux centiares (01ha 02a 52ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle cadastrée section BH numéro 169
- La parcelle cadastrée section BH numéro 170

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Mme Sandrine CALCAGNO géomètre expert à LA VALETTE-DU-VAR le 12 mai 2020 sous le numéro 4102D.

Une copie de ce document est annexée.

DIVISION CADASTRALE ANTERIEURE - RAPPEL

La parcelle cadastrée section BH numéro 126 est issue de la division de la parcelle cadastrée section BH numéro 19 aux termes d'un acte de vente contenant division, reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 20 novembre 2014 publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 24 décembre 20014 volume 2014P numéro 11226.

La parcelle cadastrée section BH numéro 19 est elle-même issue de la parcelle cadastrée section AI numéro 1315.

La parcelle cadastrée section AI numéro 1315 est issue de la réunion des parcelles cadastrées section AI numéros 1000, 1009, 1012, 1015 et 1017.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal rectificatif du cadastre en date du 2 avril 2015 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 15 avril 2015 volume 2015P numéro 3339, venant corriger la formalité initiale publiée le 16 octobre 2013 volume 2013P numéro 9500.

Parcelles initiales	Réunion	Après remaniement cadastral	Après division cadastrale	Division (Section BH)
AI 1000 AI 1009 AI 1012 AI 1015 AI 1017	En AI 1315	BH 19	BH 126 BH 127 BH 128 BH 129 BH 130 BH131 BH 132	135 à 138 151 à 157

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

Le **PROMETTANT** s'engage à réaliser un bornage du terrain à ses frais exclusifs au plus tard pour le jour de la signature authentique de l'acte de vente.

LOTISSEMENT

Le **BIEN** forme **partie du lot numéro 7** du lotissement dénommé "TECHNOPOLE DE LA MER".

Concernant la phase 1.1 du lotissement dénommé « Technopôle de la Mer »

Les parcelles concernées par la phase 1.1 du lotissement dénommé « Technopôle de la Mer » sont les parcelles cadastrées section BH numéros 109, **126**, 128, 129, 130, 135, 138, 143, 144, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 155.

Mention ici faite que les parcelles BH 32, 101, 103, 110, 149, 157 sont incluses pour partie dans la phase 1.1 et pour partie dans la phase 1.2 du lotissement.

Dépôt de pièces

L'ensemble des pièces constitutives de la phase 1.1 du lotissement dont l'arrêté et ses modificatifs susvisés sont déposés au rang des minutes de Maître

Gabriel ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES (Var) suivant acte en date du 20 novembre 2014, publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 26 mai 2015, volume 2015P, numéro 4527.

Permis d'aménager

Le **PROMETTANT** a déposé un permis d'aménager pour le Technopole de la Mer en date du 18 Juin 2013.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la mairie d'OLLIOULES en date du 9 décembre 2013, portant le numéro. PA 083 090 13OA002

Ce permis a autorisé la création de 46 lots (phase 1-1) d'une surface de plancher envisagée de 56.716 m² pour l'aménagement des espaces publics du Technopole de la Mer.

Le **PROMETTANT** a ensuite déposé un permis d'aménager modificatif en date du 13 décembre 2013 sous le numéro 083.090.13.OA00002 M1.

Cet arrêté délivré par Monsieur le Maire d'OLLIOULES en date du 6 janvier 2014 a autorisé la modification des entrées et des sorties de lots.

Affichage

Le **PROMETTANT** déclare que les autorisations d'urbanismes susvisées ont été régulièrement affichées ainsi qu'il résulte :

1/ du procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager sur le chantier, dressé par Me Jean-Luc GIORDANO, Huissier de Justice à TOULON (Var) certifiant s'être transporté sur les lieux les 14 janvier, 17 février et 14 mars 2014

2/ du procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager modificatif sur le chantier, dressé par Me Ludovic GONGORA, Huissier de Justice à TOULON (Var) certifiant s'être transporté sur les lieux les 16 Décembre 2013, 4 février et 17 février 2014

Ces constats sont demeurés annexés au dépôt de pièces du lotissement.

Recours/Retrait

Il est demeuré annexé au dépôt de pièces du lotissement le certificat de non recours et de non retrait concernant :

- le Permis d'Aménager délivré par M. le Maire d'OLLIOULES le 19 février 2014.
- Et son modificatif délivré par M. le Maire d'OLLIOULES le 9 avril 2014.

Déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité

Aucun certificat de conformité n'a été obtenu par TPM Aménagement, la Commune ayant demandé au **PROMETTANT** de déposer un permis d'aménager modificatif afin de rectifier les éléments suivants :

- Aucun travaux d'aménagement sur la partie Nord du Chemin de la Baouque (erreur matérielle sur plan PA 8.1 antérieur).

- Aucun travaux d'aménagement de surface sur le prolongement Est du Forum de la Méditerranée (erreur matérielle sur plan PA 8.1 antérieur).

- Modification de la forme du bassin de rétention des eaux pluviales permettant la sauvegarde d'éléments paysagers structurants (alignements de chênes, butte paysagère). Capacité de rétention non modifiée.

- Modification des aménagements de surface prévus sur la RD 206 afin d'en améliorer la sécurité. Aménagements validés par la Département du Var, gestionnaire de voirie.

- Modification de l'implantation et de la forme de l'aire de retournement Sud de l'Av Pierre Gilles de Gennes

Second permis d'aménager modificatif

Un second permis modificatif a été déposé le 7 février 2017 sous le numéro 083.090.13.OA00002 M2. Ce permis a été obtenu tacitement depuis le 9 mai 2017 faute de réponse de la Maire d'Ollioules dans le délai légal imparti.

Le second permis d'aménager modificatif tacite n°083.090.13.OA00002 M2 n'a fait l'objet d'aucun affichage sur le terrain. Par conséquent, TPM s'engage à réaliser cet affichage et à en justifier au **BENEFICIAIRE** au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à ce jour ce permis d'aménager modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux ni d'aucun retrait administratif. Le **PROMETTANT** s'engage à obtenir une attestation de non recours au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La Métropole TPM a obtenu le 18 septembre 2018 un certificat de conformité tacite.

Transfert des autorisations d'urbanisme

Les autorisations d'urbanisme susvisées initialement délivrées à la Société dénommée "TPM AMENAGEMENT" ont par la suite été transférées au profit du **PROMETTANT** ainsi qu'il résulte d'un arrêté de transfert de permis d'aménager et de son modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune d'OLLIOULES en date du 16 juin 2017.

Le **PROMETTANT** s'engage à réaliser l'affichage dudit transfert et à en justifier au **BENEFICIAIRE** au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le **PROMETTANT** s'engage à obtenir une attestation de non recours au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE- DISSOLUTION **DISPOSITION RELATIVE AU TECHNOPOLE DE LA MER ESPACE** **D'OLLIOULES**

Par une assemblée générale en date du 27 mars 2019, il a été voté la cession par l'ASL au profit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée du « Forum » constituant le seul espace commun du lotissement. Cette cession, a été réalisée suivant acte reçu par Maître FALANDRY notaire à OLLIOULES en date des 3 octobre et 16 décembre 2019 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2EME.

Cette cession a entraîné la dissolution pure et simple de l'association syndicale libre.

Cahier des charges de cession de terrain

Une copie du cahier des charges de cession de terrain du lotissement est demeurée annexé aux présentes.

Il est ici précisé que l'article 3 dudit cahier des charges de cession de terrain précise ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments à usage de Bureaux, commerces, services, locaux d'activités, entreprises, hôtel et logements spécifiques à vocations Technopolitains mer.

(...)

Préalablement à chaque vente, une attestation valant annexe au présent Cahier des Charges sera soumise à l'approbation de la Communauté d'agglomération et de la Mairie d'Ollioules et délivrée par l'Aménageur. Elle fixera entre autres le nombre de m² de SHON administrative affecté au terrain vendu ».

Il est ici précisé que l'article 7 dudit cahier des charges précise ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le Constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le Constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le Constructeur devra aviser l'aménageur au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

L'Aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'Aménageur.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur. »

Agrément

Conformément aux stipulations du cahier des charges ci-dessus littéralement retranscrites, le PROMETTANT s'engage à obtenir l'agrément de la Commune d'Ollioules relatif à la présente cession dès avant la réitération par acte authentique des présentes.

Attestation

Conformément aux stipulations du cahier des charges ci-dessus littéralement retranscrites, le PROMETTANT s'engage à obtenir une attestation valant annexe au Cahier des Charges approuvée par la Communauté d'agglomération et la Mairie d'Ollioules fixant entre autres le nombre de m² de SHON administrative affecté au terrain vendu.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 15 mai 2017, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 31 mai 2017, volume 2017P, numéro 5606.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 juin 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 21 juin 2017 volume 2017P numéro 6366.

TITRE DEUXIEME - CONVENTION DES PARTIES

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BENEFICIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

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.

Il est convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BENEFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le **30 juin 2023** à seize heures.

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

REALISATION

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

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

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

Cet acte sera reçu par **L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES.**

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

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

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

- Aux frais de réalisation.

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

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

CARENCE

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

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

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION NEUF CENT VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (1 924 368,00 EUR)**, qui sera payable comptant par virement le jour de la réalisation des présentes.

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

Le prix hors taxe s'élève à : UN MILLION SIX CENT TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (1 603 640,00 EUR) soit un prix hors taxe de **DEUX CENT TRENTE-CINQ EUROS (235,00 EUR) Hors Taxe par m² de surface de plancher** (pour une surface de plancher prévue au permis de construire modificatif de 6 824 m²)

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : TROIS CENT VINGT MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (320 728,00 EUR).

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF VALANT DIVISION PARCELLAIRE

LE BENEFICIAIRE déclare avoir obtenu :

- Un arrêté de permis de construire modificatif valant division parcellaire délivré par la Maire d'OLLIOULES le 22 mars 2021 sous le numéro PC8309019OC043M01, portant division parcellaire, modifications de façades, modification de stationnements, modification de surfaces pour une surface plancher de 6824m2, dont une copie demeure annexée aux présentes.

Ledit arrêté a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi constaté par Maître BEAUGRAND huissier de justice à TOULON ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage en date des 26 mars 2021 et 26 avril 2021 et dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie d'OLLIOULES en date du 15 juillet 2021 que ledit arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait administratif.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A -A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** :

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

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

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

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

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

B -A la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :

- la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;

- . l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ;
- . la surface du terrain ;
- . l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées dans leur ensemble au plus tard le **30 juin 2023**.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives ci-dessous et pour le cas où le **BENEFICIAIRE** n'y aurait pas renoncé, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'indemnité d'immobilisation ou la caution sera restituée par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** au plus tard **15 jours** calendaires à compter de la non réalisation de la condition suspensive.

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

a) Droit de propriété

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

b) Capacité

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

c) Obtention d'un avis des domaines concernant le terrain

Obtention par le **PROMETTANT** de la part de FRANCE DOMAINE d'un avis sur la valeur de la pleine propriété des **BIENS**.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans le délai des présentes.

d) Urbanisme

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

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

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

e) Servitudes

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

f) Pré-commercialisation

Les présentes sont soumises à la condition que le **BENEFICIAIRE** précommercialise avant la signature de l'acte de vente au minimum 70% des locaux à édifier conformément au permis de construire (signature d'un bail en l'état futur d'achèvement ou d'une vente en l'état futur d'achèvement de locaux représentant une surface minimum de 70% de la surface autorisée par le permis de construire).

Etant entendu que le **BENEFICIAIRE** s'engage à réaliser les démarches suivantes :

- commercialiser les biens devant être édifiés sur le terrain dont il s'agit
- mettre tous les moyens publicitaires nécessaires pour parvenir à cette pré-commercialisation de 70% par exemple réalisation d'une plaquette, diffusion d'encarts publicitaires dans des journaux locaux et nationaux, mise en place d'une signalétique et implantation de panneaux promouvant l'opération sur la commune d'OLLIOULES.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation, le **BENEFICIAIRE** agissant en qualité de professionnel de l'immobilier.

En conséquence, les présentes ne sont pas soumises à une condition suspensive d'obtention d'un prêt par le **BENEFICIAIRE**.

PANNEAUX DE COMMERCIALISATION

Le **PROMETTANT** autorise d'ores et déjà le **BENEFICIAIRE** à implanter, pour les besoins de sa commercialisation, des panneaux d'affichage, sur les biens objet des présentes à compter de l'obtention du permis de construire.

Ils devront être retirés aux frais du **BENEFICIAIRE** qui s'engage à remettre le terrain en l'état en cas de caducité de la promesse.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de **quatre-vingt-seize mille deux cent quinze euros et cinquante-huit centimes (96 215,58 eur)**.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non réalisation est garanti par la remise au plus tard dans **le mois de la signature des présentes soit le ++++** entre les mains de Maître ROQUEBERT pour le compte du **PROMETTANT**, d'un engagement de caution par un établissement bancaire, cet établissement devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE** l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la

comptabilité de Maître ROQUEBERT dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

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

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

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

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 d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT DOMMAGES ET INTERETS

Le **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente, même, si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, en se prévalant de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

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

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

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE 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 judiciaire ou liquidation de biens.

Qu'elles ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elles sont à jour dans leurs paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions des sols

Un état des risques et pollutions des sols est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Etude géotechnique

Rappel des dispositions de l'article L112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

« En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article ».

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir dispenser le **PROMETTANT** de produire une étude géotechnique de type G1 du terrain conformément à l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** a fait réaliser une étude Géotechnique G2 PRO par la société FONDASOL, Agence de Lyon 163 avenue Franklin Roosevelt 69150 DECINES-CHARPIEU, dont une copie est annexée aux présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Protection de l'environnement

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

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

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

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

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

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

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que l'IMMEUBLE n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'IMMEUBLE ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

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

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire, à ses frais, de les remettre en état au sens de l'article L 512-12-1 du Code de l'Environnement et de procéder à toute les formalités de cessation d'activité.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les taxes de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par le **BENEFICIAIRE**, y compris les frais de raccordement au dispositif d'assainissement collectif.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

Exposé préalable

Le Forum de la Méditerranée est un espace commun du lotissement TECHNOPOLE DE LA MER - ESPACE D'OLLIOULES En tréfonds de ce forum passe un grand nombre de canalisations et réseaux desservant les différents lots du lotissement ainsi qu'il résulte du plan annexé.

De plus, ce Forum de la Méditerranée est un lieu de passage de véhicules (secours entretien et livraisons des kiosques). Ce Forum est aussi un lieu de passage pour piétons utilisé par l'intégralité des lots comme un espace commun au lotissement d'usage public.

Les canalisations et passages énumérés ci-dessus, sans que cette liste ne soit exhaustive, profitent à l'ensemble lots du lotissement. Ils résultent de la nature de partie commune du forum ; par conséquent, l'ensemble des colotis peuvent en user librement.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de cette situation.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles-ci-après relatées :

1°) Servitude constituée sur la parcelle cadastrée section BH numéro 19 dont est issue la parcelle vendue

Aux termes d'un acte d'échange reçu par Me ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES (Var) en date du 1er mars 1999 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TOULON le 15 juin 1999, volume 99P, numéro 5999, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites :

" 1/ Il est créé une servitude de passage la plus étendue sur une largeur de 8 m à prendre, savoir :

- dans la partie NORD des parcelles cadastrées section AI sous les numéros 1008, 995.

[Suivant attestation rectificative en date du 26 octobre 1999 publié le 10 novembre 1999 volume 99P numéro 11198, il a été remplacée à la parcelle cadastrée section AI numéro 995 celle cadastrée section AI numéro 999, de sorte que la phrase soit désormais la suivante : dans la partie NORD des parcelles cadastrées section AI sous les numéros 1008, 999.]

- dans la partie NORD puis CENTRE puis SUD de la parcelle cadastrée section AI n°1016.

Tel que le tracé de ladite servitude est figuré en hachuré rouge sur le plan joint et annexé aux présentes.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que :

- le fonds dominant est :

Les parcelles sises à OLLIOULES (Var) Quartier Piédardant, cadastrées section AI sous les numéros : 1017 pour 3.406 m² 1015 pour 3.403 m² 1000 pour 15.457 m² 1009 pour 2.734 m² 1012 pour 5.068 m² 1002 pour 713 m² 918 pour 1.892 m² 998 pour 4.931 m² 997 pour 2.842 m² 1001 pour 6 m² 1003 pour 1.347 m² 1004 pour 589 m² 1005 pour 7.012 m² 1018 pour 3.994 m² 1010 pour 2.786 m² 1013 pour 3.695 m².

Dont l'origine de propriété est ci-après relatée et résulte des présentes.

- le fonds servant est :

Les parcelles sises à OLLIOULES (Var) Quartier Piédardant, cadastrées section AI sous les numéros 1008 pour 12.250 m² 995 pour 17.558 m² 1016 pour 12.053 m².

Dont l'origine de propriété est ci-après relatée et résulte des présentes.

Le passage ainsi concédé pourra être exercé au gré du bénéficiaire pour lui-même, ses ayants-droit et successeurs à un titre quelconque mais sans aucune aliénation du sol.

Il est précisé que le propriétaire du fonds servant, ses ayants-droit et successeurs à un titre quelconque, pourra utiliser la servitude de passage ainsi créée.

Il pourra être utilisé par tous piétons, instruments et véhicules à moteurs utilitaires ou d'agrément, sans pouvoir être utilisé à usage de stationnement. En outre, cette servitude emportera le droit de faire poser en sous-sol ou en survol toutes canalisations utiles à la desserte du fonds dominant. Les frais d'entretien de la présente servitude seront supportés par les propriétaires du fonds dominant et du fonds servant à raison de moitié chacun.

Pour les besoins de la publicité foncière ladite constitution de servitude est évaluée à 1.000 Francs ».

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

1°) Rappel préalable de servitudes

Aux termes d'un acte reçu par Maître ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 20 novembre 2014 et publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 24 décembre 2014 volume 2014P numéro 11226, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites par extrait :

« 1/ SERVITUDE DE VUE

Fonds dominant:

Identification du propriétaire: TPM AMENAGEMENT

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : section BH n° 126, 128, 129 et 130

Effet relatif: Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES le 13 novembre 2014 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2EME.

Fonds servant:

Identification du propriétaire: SCCV SILOPARK

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : section BH n° 127

Effet relatif: Acquisition objet du présent acte

Nature de la servitude:

Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue à ouvrir dans le mur de ce dernier jouxtant le fonds servant.

Cette ouverture est figurée en hachuré rouge au plan ci-annexé approuvé par les parties (**Annexe 11**).

Elle ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité.

Sa mise en place et son entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

2/ SERVITUDE DE PASSAGE - Issue de Secours

Fonds dominant:

Identification du propriétaire: TPM AMENAGEMENT

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : section BH n° 126 et 129

Effet relatif: Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES le 13 novembre 2014 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2EME.

Fonds servant:

Identification du propriétaire: SCCV SILOPARK

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : section BH n° 127

Effet relatif: Acquisition objet du présent acte

Nature de la servitude:

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage piétonnier en tout temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, ayants droit et préposés, uniquement dans une situation de péril imminent nécessitant l'évacuation de l'immeuble, pour porter secours ou en cas d'incendie.

Son emprise est figurée en hachuré rouge au plan ci-annexé approuvé par les parties d'une longueur de 29 mètres pour une superficie de 62 m² (**Annexe 11**).

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

7/ SERVITUDE DE PASSAGE TOUS RESEAUX

Fonds dominant:

Identification du propriétaire: TPM AMENAGMEENT

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : BH n°126

Effet relatif: Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES le 13 novembre 2014 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2EME

Fonds servant:

Identification du propriétaire: SCCV SILOPARK

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : BH n° 127

Effet relatif: Acquisition objet des présentes

Nature de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en hachuré mauve au plan ci-annexé approuvé par les parties, d'une longueur de 62 mètres pour une superficie de 186 m² (**Annexe n°9**).

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

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

8/ SERVITUDE DE PASSAGE PIETONNIER**Fonds dominant:**

Identification du propriétaire: TPM AMENAGEMENT

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : BH n°126 et 131

Effet relatif: Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES le 13 novembre 2014 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2EME

Fonds servant:

Identification du propriétaire: SCCV SILOPARK

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : BH n° 127

Effet relatif: acquisition objet des présentes

Nature de la servitude:

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage piétonnier en tout temps et heures.

Son emprise est figurée en hachuré vert, au plan ci-annexé approuvé par les parties d'une longueur de 236 mètres pour une superficie de 1859 m² (**Annexe 11**).

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du fonds servant.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur) ».

2°) Promesse de constitution de servitudes**a) Servitudes passage piétonnier**

Le **BENEFICIAIRE** s'engage irrévocablement à consentir aux termes de l'acte de vente une servitude de passage piétonnier dans les mêmes termes et conditions que la servitude de passage piétonnier susrelatée, au profit du surplus de la parcelle

cadastrée section BH numéro 126 restant appartenir au vendeur ; de telle manière à ce que l'emprise de cette servitude vienne dans le prolongement de celle d'ores et déjà constituée aux termes de l'acte de 2014 susvisé.

b) Servitude de vue

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à consentir aux termes de l'acte de vente une servitude de passage dans les mêmes termes suivants :

Fonds dominant :

Identification du propriétaire : le BENEFCIAIRE

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : section BH n° 169 objet des présentes

Effet relatif : Acquisition à régulariser par Maître ROQUEBERT

Fonds servant :

Identification du propriétaire : le PROMETTANT aux présentes

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : section BH n° 128

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 15 mai 2017, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 31 mai 2017, volume 2017P, numéro 5606.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 juin 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 21 juin 2017 volume 2017P numéro 6366.

Nature de la servitude :

Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue à ouvrir dans le mur de ce dernier jouxtant le fonds servant.

Elle ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité.

Sa mise en place et son entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant.

c) Servitude de passage de tous réseaux

Fonds dominant :

Identification du propriétaire : le PROMETTANT

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : Surplus de la parcelle restant appartenir au PROMETTANT soit BH numéro 170

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 15 mai 2017, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 31 mai 2017, volume 2017P, numéro 5606.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 juin 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 21 juin 2017 volume 2017P numéro 6366.

Fonds servant :

Identification du propriétaire : le BENEFCIAIRE aux présentes

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : BH numéro 169, parcelle objet des présentes

Effet relatif : Acquisition objet des présentes

Nature de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que

d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en orange au plan ci-joint.

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

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

d) Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du propriétaire : Le PROMETTANT

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : Surplus de la parcelle restant appartenir au PROMETTANT soit BH numéro 170

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 15 mai 2017, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 31 mai 2017, volume 2017P, numéro 5606.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 juin 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 21 juin 2017 volume 2017P numéro 6366.

Fonds servant :

Identification du propriétaire : le BENEFICIAIRE aux présentes

Commune : OLLIOULES (Var)

Désignation cadastrale : BH numéro 169, parcelle objet des présentes

Effet relatif : Acquisition objet des présentes

Nature de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage pour véhicules et piétons en tout temps et heures.

Son emprise est figurée en rose sur le plan demeuré annexé aux présentes.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

CONTRAT D’AFFICHAGE

Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le lot ni sur les lots voisins pouvant porter une atteinte immédiate au paysage.

En outre, le **PROMETTANT** s'engage à ne pas consentir de tels contrats.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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

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

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

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

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

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

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS VALUES

Le notaire soussigné a rappelé au **PROMETTANT** qu'aux termes de l'article premier de la loi du 19 juillet 1976, les plus-values réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature sont passibles de l'impôt sur le revenu, dans les conditions fixées par cette loi.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** aux présentes 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 conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

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

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

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

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par le **BENEFICIAIRE** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. Le **BENEFICIAIRE** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

REGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

Le terrain objet des présentes est déjà entré dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée lors de sa précédente mutation.

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

Le **BENEFICIAIRE**, lui-même assujetti, déclare, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts déclare que le terrain objet des présentes est destiné à la construction et qu'il s'oblige à effectuer cette construction dans le délai de quatre années du jour de la réitération des présentes

Par suite, il est précisé que le prix ci-dessus indiqué est un prix taxe sur la valeur ajoutée incluse.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

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.

FRAIS

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret numéro 2016-230 du 26 février 2016 à la somme toutes taxes comprises de quatre cents euros (400,00 eur), seront supportés :

- par le **PROMETTANT** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT

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

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

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sur vingt-six pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

