

100192501

BGR/JR/

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

A CABRIES (Bouches-du-Rhône), 4020 Route du Pont de Bouc, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Arnaud GRENIER, notaire salarié au sein de l'étude de Maître Bruno GRENIER, Notaire titulaire d'un Office Notarial à CABRIES, 4020 Route du Pont de Bouc, identifié sous le numéro CRPCEN 13163,

Avec la participation de Maître Alexandra PEYRE de FABREGUES, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « EXCEN Marseille », dont le siège est à MARSEILLE 6ème, 65 Avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée., identifié sous le numéro CRPCEN 13004, assistant le BENEFCIAIRE

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

LE PROMETTANT

La **COMMUNE DE CABRIES**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des BOUCHES-DU-RHÔNE, dont l'adresse est à CABRIES (13480), place Ange Estève, identifiée au SIREN sous le numéro 211300199.

LE BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme au capital de 281 119 536,00 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 33 avenue Pierre Mendes France, identifiée au SIREN sous le numéro 552046484 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS .

QUOTITÉS VENDUES

La Commune de CABRIES s'engage à vendre au **BENEFICIAIRE** la totalité en pleine propriété des biens et droits immobiliers objet des présentes, lesdits biens dépendant de son domaine privé.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

EN CE QUI CONCERNE LE PROMETTANT

La **COMMUNE DE CABRIES** est représentée à l'acte par Madame Amapola VENTRON en vertu d'une délibération ci-annexée (**annexe 1**).

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération est exécutoire, les publications, notifications et transmission nécessaires ayant été régulièrement effectuées et la commune n'ayant, à ce jour, reçu de la préfecture aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif.

EN CE QUI CONCERNE LE BÉNÉFICIAIRE

La **société CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, est représentée à l'acte par +++ en vertu d'une délibération ci-annexée (**annexe 1 bis**).

DECLARATIONS PARTICULIÈRES DES PARTIES

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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

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

EXPOSÉ

ENVOI PRÉALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel préalablement aux présentes.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

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

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

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

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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée en date du 26 juin 2026 dont une copie est demeurée **ci-jointe et annexée** après mention (**annexe 1 ter**).

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le Conseil municipal de la Commune de Cabriès a également par délibération numéro 2025/059 du 05 novembre 2025 octroyé au Bénéficiaire une subvention pour :

« *La réalisation de son opération d'acquisition-amélioration de 40 logements locatifs sociaux situés allée du golf, dont le montant total s'élève à 475 000 €, ventilée comme suit :*

- 9 logements PLAI : 135 000 € (soit 15 000 €/logement)
- 6 logements PLUS : 90 000 € (soit 15 000 €/logement)
- 25 logements PLS : 250 000 € (10 000 €/logement) »

Une ampliation de cette délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Une copie de cet avis est demeurée **ci-jointe et annexée** après mention
(**annexe 1 quater**).

Le représentant de la commune déclare en outre :

- 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 s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Au soutien de ses déclarations le représentant de la Commune produit les certificats de non recours et de non retrait desdites délibérations.

CONTEXTE OPÉRATIONNEL

La Métropole Aix-Marseille-Provence conduit, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), une politique volontariste en matière de développement et de rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux, notamment dans les communes carencées au titre de la loi SRU.

Dans ce cadre, un partenariat a été engagé entre la Métropole, la Ville de Cabriès, l'Établissement Public Foncier (EPF) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et CDC Habitat Social, (ci-après dénommés les Partenaires) afin de favoriser la production de logements sociaux à Cabriès, commune identifiée comme prioritaire.

L'acquisition amélioration de logements au sein de la résidence située allée du Golf sur la commune de CABRIES, a été identifiée comme une opportunité de valorisation du patrimoine bâti existant en vue de la création de logements à vocation sociale, sans recours à la construction nouvelle.

Cette résidence, composée de 128 logements répartis en 21 bâtiments de deux niveaux, fait actuellement l'objet d'une exploitation touristique par le gestionnaire Terres de France, successeur d'Odalys. Elle est soumise au régime de la copropriété, avec une majorité de propriétaires privés en régime Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

À ce jour, certains lots ont été acquis par voie de préemption par l'EPF PACA (6 lots) et par la Ville de Cabriès (3 lots qui dépendent de son domaine privé),.

Le projet de CDC Habitat Social porte sur l'acquisition de 40 logements au sein de la résidence pour changer leur destination en logements locatifs sociaux, soit 9 logements locatifs sociaux PLAI, 6 PLUS et 25 PLS.

Les Partenaires souhaitent structurer leur coopération autour de ce projet innovant et exemplaire, reposant sur les principes suivants :

- Ne pas porter atteinte au classement et à l'activité touristique de la résidence ;
- Éviter la dégradation de la copropriété et favoriser une gestion professionnelle ;
- Initier un **projet intergénérationnel** à l'échelle de l'ensemble immobilier ; à cet effet un protocole tripartite a été régularisé entre les trois opérateurs.

Etant précisé que ce projet a le soutien de l'Etat comme en atteste le courrier du Sous-Préfet d'Aix en Provence en date du 18 décembre 2025 et dont il résulte notamment que :

« *Ce projet répond en effet à plusieurs enjeux du territoire : apporter une offre de logement adaptée au vieillissement de la population et aux ménages les plus modeste, améliorer et faire muter le bâti existant sans consommation d'espace* ».

013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

Les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement de chacune à la présente promesse sans laquelle elles n'auraient pas contracté, que les actes authentiques de vente constatant :

- (i) la réalisation de la présente promesse et,
- (ii) la réalisation de la promesse de vente conclue avec l'EPF portant sur les six (6) lots numéros 2, 4, 24, 29, 71 et 128 de l'Ensemble immobilier,

Sont indissociables et interdépendants ; ils ne peuvent s'exécuter l'un sans l'autre, et la défaillance d'une quelconque des conditions prévue dans l'une des promesses sera réputée se répercuter sur l'autre contrat.

En cas de défaillance d'une quelconque des conditions suspensives prévues dans l'une des promesses, les deux contrats seront donc caducs de plein droit, sans autre formalité et ainsi le Promettant retrouvera son entière liberté et le Bénéficiaire n'aura pas à verser d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation du Bien entre ses mains.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **CABRIES (Bouches du Rhône) (13480) Chemin du Golf de Calas** dénommée « RESIDENCE DU GOLF DE LA CABRE D'OR »

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DB	51	CTRE SPORTIF	01 ha 86 a 97 ca

Ledit ensemble immobilier comprenant :

- 128 unités d'hébergement dont 3 logements de fonction, répartis sur 21 bâtiments référencés de A à T, chaque bâtiment étant composé de deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage), lesdites unités d'hébergement étant pour certaines avec terrasses et/ ou balcon,
- Accueil de la Résidence de tourisme
- 134 places de stationnement aérien,
- piscine avec pataugeoire et ses abords,
- aires de jeux, boulodromes,
- voiries, espaces verts, fontaine.

L'Ensemble immobilier comprend ainsi CENT VINGT-NEUF lots privatifs : 128 correspondant à chaque unité d'hébergement (lots 1 à 128) et 1 correspond à l'accueil de la résidence de tourisme (lot 129).

Etant précisé que les 134 places de stationnement aérien, la piscine avec pataugeoire et ses abords, les aires de jeux, boulodromes, voiries, espaces verts et fontaine forme des parties communes générales de l'Ensemble immobilier.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt (20)

Un appartement duplex de type 3, lot "D", portant le numéro 20, comprenant un hall d'entrée, un séjour avec cuisine, une cage d'escalier avec placard.

A l'étage : un dégagement, une cabine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains et un WC indépendant.

<p>Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026</p>
--

Une terrasse sur la façade SUD de l'immeuble.
Et les quatre-vingt-un /dix millièmes (81 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67)

Un appartement de type 2 situé au rez-de-chaussée du Bâtiment K portant le numéro 67, comprenant : un hall d'entrée avec placard, une salle de bains avec water-closet, un séjour avec cuisine, une cabine avec placard et une terrasse.

Et les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Lot numéro cent deux (102)

Un appartement duplex de type 4 situé "bâtiment P", portant le numéro 102, comprenant un hall d'entrée, une cabine avec placard, une salle d'eau avec W.C., un séjour avec cuisine, une cage d'escalier avec placard.

A l'étage, un dégagement, une cabine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains et un W.C. indépendant.

Une terrasse.

Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) des parties communes générales.

PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots est annexée (**annexe 2**).

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 43,05 M² pour le lot numéro VINGT (20).
- 29,79 M² pour le lot numéro SOIXANTE-SEPT (67)
- 49,66 M² pour le lot numéro CENT DEUX (102).

ACCÈS À L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la voie publique.

Le **BENEFICIAIRE** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers, à l'exception des éléments de cuisines présents dans les Biens et qui sont évalués pour mémoire.

USAGE DU BIEN

Le **Promettant** déclare que :

- l'Ensemble Immobilier est utilisé en tant que résidence de tourisme et la destination urbanistique de cet Ensemble Immobilier est celle visée au 3° de R.151.27 du code de l'Urbanisme « *Commerce et activité de services* » et au 3° du R151-28 du code de l'urbanisme « *3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques* »
- le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation sans qu'aucun changement de destination au titre de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, ci-après littéralement retranscrit par extrait, n'ait été réalisé :

*« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :*

Le **Bénéficiaire** entend conserver cet usage d'habitation.

Par suite et ainsi que cela sera visé ci-après les présentes sont soumises à la condition suspensive de la non-opposition de la déclaration préalable autorisant le changement de destination pour passer de la destination « commerce et activités des service » à celle d' « habitation » de l'article R151-27 du code de l'Urbanisme (avec une sous destination « logement »).

CLAUSE DE DESTINATION RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété en date du 26 Mai 2010 contient la clause de destination suivante :

« ARTICLE 2 – DESTINATION ET USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est destiné actuellement à usage principal de résidences de tourisme classés les lots à usage d'habitation étant destinés à être loués à un exploitant unique dans les conditions fixées à l'article 261 D-4° du code général des impôts.

Ultérieurement, il pourra être affecté à un usage d'habitation classique ou autre. Toutefois, si certains lots restaient affectés à usage de résidence de tourisme, les parties communes demeurerait affectées à cet usage.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'ensemble immobilier ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

Il est ici précisé que le lot 129 est obligatoirement destiné à l'accueil de la résidence ainsi, tant que l'ensemble immobilier sera exploité en résidence de tourisme, le propriétaire dudit lot sera tenu de conserver sa destination. Ultérieurement, il pourra librement l'affecter à un autre usage. »

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie PAILLARD, notaire à RENNES, le 26 mai 2010 publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 22 juillet 2010 volume 2010P numéro 7105.

EFFET RELATIF

Concernant le Lot 20 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GRENIER, notaire à CABRIES le 16 janvier 2025, publié au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1.

Concernant le Lot 67 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GRENIER, notaire à CABRIES le 5 janvier 2023, publié au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1.

Concernant le Lot 102 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GRENIER, notaire à CABRIES le 1^{er} juillet 2025, publié au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1.

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROMESSE DE VENTE

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 PRÉALABLE

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.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 novembre 2026**, à seize heures.

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

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 cette prorogation puisse excéder trente jours.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique de vente dans le délai prévu ci-dessus, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant au montant du prix et des frais.
- Soit par la levée d'option faite par le **Bénéficiaire** suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. L'option ne pourra être valablement levée que si elle est accompagnée du versement du prix ou de la justification de son financement par la présentation d'une offre de prêt ou d'un accord de prêt consenti au **Bénéficiaire** accompagné éventuellement de la partie du prix non financé par le prêt, et des frais par virement dans la comptabilité du notaire du **Bénéficiaire**.

PROROGATION AUTOMATIQUE

Le délai de réalisation de la présente promesse de vente ci-dessus indiqué, sera automatiquement prorogé d'un délai de six (6) mois en cas de recours, de déféré préfectoral ou de retrait administratif contre l'autorisation d'urbanisme à obtenir objet de la condition suspensive ci-après.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Alexandra Peyre de Fabrègues, notaire à Marseille, avec la participation de Maître GRENIER, notaire à CABRIES

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 **Bénéficiaire** 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 **Bénéficiaire** de l'acquiescer.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **Bénéficiaire** 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 **Bénéficiaire**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **Promettant** en cas de défaut du **Bénéficiaire** et par le notaire du **Bénéficiaire** en cas de défaut du **Promettant**.

En cas de défaut du **Promettant**, le **Bénéficiaire** 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 **Bénéficiaire** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **Bénéficiaire** 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 **Bénéficiaire** 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 la pénalité compensatoire, ci-après visée dans l'acte, au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **Bénéficiaire** 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 :

Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026
--

- 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 **Bénéficiaire** 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 **Bénéficiaire**, 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 **Bénéficiaire**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **Bénéficiaire**, 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 **Bénéficiaire**. 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 si le **Bénéficiaire** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **Bénéficiaire** sera propriétaire des **BIENS** 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 par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du **Bénéficiaire** à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le **Promettant** déclare que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TROIS CENT QUARANTE NEUF MILLE CENT CINQUANTE TROIS EUROS (349 153,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ledit prix s'appliquant, savoir :

- Au Lot 20 pour **CENT VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT VINGT ET UN EUROS (122 721 EUR)**
- Au Lot 67 pour **QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE NEUF CENT UN EUROS (84 901,00 EUR)**,
- Au Lot 102 pour **CENT QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENTS TRENTE ET UN EUROS (141 531 EUR)**,

FRAIS

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

NÉGOCIATION

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

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 – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les **PARTIES** conviennent du versement, à titre d'indemnité d'immobilisation de la somme forfaitaire de DIX-SEPT MILLE QUATRE CENTS CINQUANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (17 457,65 EUR).

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, pour le cas où, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, le **BENEFICIAIRE** ne signerait pas l'acte authentique de vente de son seul fait, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de la somme indiquée ci-dessus, à première demande du **PROMETTANT**, dans le délai maximum de 60 jours de l'expiration du délai de réalisation des présentes et ce, à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après qui devront être réalisées au plus tard avant l'expiration du délai ci-dessus stipulé à l'Article « Délai », le cas échéant prorogé.

Au cas de non réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elles, dans le délai ci-dessus éventuellement prorogé, et sauf (i) éventuelle prorogation de ce délai d'un commun accord entre les **Parties** ou (ii) renonciation du **Bénéficiaire** à se prévaloir desdites conditions suspensives, les engagements réciproques du Promettant et du **Bénéficiaire** résultant de la Promesse seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

Les **Parties** s'accordent expressément pour déroger à l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil ; par conséquent, la défaillance de l'une de ces conditions suspensives sera sans effet sur la Promesse tant que cette défaillance ne sera pas invoquée par celles des **Parties** au bénéfice de qui la condition suspensive est stipulée.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil, les **Parties** pourront renoncer au bénéfice de telle ou telle de ces conditions suspensives même après leur non-réalisation.

Toute renonciation à une condition défaillie par l'une des **Parties** devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre Partie ou par lettre remise contre récépissé à celle-ci au domicile ci-après élu avant l'expiration du délai ci-dessus stipulé à l'Article « Délai », le cas échéant prorogé.

PURGE DU DROIT DE PRÉEMPTION

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

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

- Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **Bénéficiaire** entend donner. Le **Promettant** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.
- L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.
- L'absence d'inexactitude dans les déclarations.

Caractère définitif de la délibération Municipale du 26 juin 2026

La vente objet de la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'absence de recours ou déferé préfectoral contre la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2026.

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 **Bénéficiaire**.

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.

VENTE CONCOMITANTE DES LOTS PAR L'EPF

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive, stipulée au profit du Promettant et du Bénéficiaire, que l'acte de vente qui réalisera la promesse de vente consentie par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, au profit du Bénéficiaire, ce-jour **concomitamment aux présentes** et portant sur les lots 2, 4, 24, 29, 71 et 128 dépendant de l'Ensemble immobilier, soit régularisé également concomitamment à l'acte de vente qui réalisera la présente promesse.

Origine de propriété

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

Obtention d'une note de renseignements d'urbanisme

Une note d'urbanisme, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur du **Bien**, devra être obtenue au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente.

À défaut de l'obtention de cette note, le **Bénéficiaire** pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le **Bénéficiaire** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

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.

CHANGEMENT DE DESTINATION AU SENS DE L'ARTICLE R151-27 DU CODE DE L'URBANISME

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention, par le **Bénéficiaire**, du **changement de destination des Biens objet des présentes, pour passer de la destination « commerce et activités des service » à celle d'« habitation » de l'article R151-27 du code de l'Urbanisme (avec une sous destination « logement » article R151-28 2° du code de l'urbanisme), par le biais d'une déclaration préalable sans travaux, déposée auprès de l'autorité compétente.**

Le Bien actuellement compris dans un Ensemble immobilier affecté à un usage de **résidence de tourisme**, étant destiné par le Bénéficiaire à un usage **d'habitation**.

L'autorisation d'urbanisme accordée devra faire l'objet, aux frais du **Bénéficiaire**, d'un affichage régulier sur le **Terrain**, constaté par actes d'huissier :

- le premier devra intervenir dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de l'obtention de l'autorisation concernée,
- un deuxième à l'issue de la période d'un (1) mois depuis la date du premier constat d'affichage,
- un troisième à l'issue de la période de deux (2) mois depuis la date du premier constat d'affichage.

Le **Promettant** confère toute autorisation à cet effet au **Bénéficiaire**.

La présente condition suspensive ne sera considérée comme réalisée :

(i) que pour autant que l'autorisation d'urbanisme obtenue par le **Bénéficiaire** sera devenue définitive, c'est-à-dire n'aura pas fait l'objet :

- d'un retrait administratif à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois à compter de sa délivrance,
- et/ou d'un recours de la part d'un tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, et ce à l'intérieur du délai règlementaire,
- et/ou d'un recours de Monsieur le Préfet dans le délai de deux (2) mois de sa transmission et réception en Préfecture.

Ou (ii) si ladite autorisation administrative venait à faire l'objet de recours, que pour autant qu'il puisse être justifié, dans le délai de la Promesse du désistement définitif de l'auteur dudit ou desdits recours, ou de l'obtention d'une décision de justice devenue définitive, rejetant le ou lesdits recours.

A l'égard de la présente condition suspensive, les **Parties** conviennent des stipulations ci-après.

Le **Bénéficiaire** s'oblige à informer le **Promettant** de l'existence de tout recours à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme, porté à sa connaissance et à lui en communiquer la teneur, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date de réception de la notification l'informant de l'existence d'un tel recours.

Le caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme susvisée sera suffisamment justifié au moyen de la production d'attestations établies :

Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026
--

1° d'une part, après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours à compter de l'affichage par le **Bénéficiaire** de l'autorisation administrative concernée sur le **Terrain** et qui émaneront de l'autorité administrative qui l'a délivré, celle-ci devant certifier :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de deux (2) mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le **Terrain** ;

- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission par ses soins de l'autorisation administrative concernée délivrée audit représentant de l'Etat.

2° d'autre part, à l'expiration d'un délai de trois (3) mois entiers à compter de la délivrance de l'autorisation administrative et qui émanera de l'autorité ayant délivré l'autorisation concernée, certifiant qu'à l'intérieur du délai ci-dessus, elle n'a pas retiré l'arrêté délivré.

Si un recours gracieux est intenté à l'encontre de l'autorisation susvisée, le **Bénéficiaire** sollicitera l'autorité afin qu'elle lui indique la date à laquelle ledit recours gracieux lui a été notifié, et, si elle a expressément rejeté ledit recours, la date à laquelle ce rejet a été notifié à l'auteur du recours.

En ce cas, le caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme délivrée sera justifié au moyen d'attestations délivrées par l'autorité qui l'aura délivrée certifiant l'absence de tout recours contentieux intenté par l'auteur du recours gracieux, dans celui des délais ci-après indiqués applicable, savoir :

- en cas de rejet exprès dudit recours gracieux : après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification de rejet susvisée,

- en cas de silence conservé par l'autorité compétente : après l'expiration d'un délai de cinq (5) mois courant après la date de réception par l'autorité de la notification du recours gracieux.

Le **Bénéficiaire** communiquera au **Promettant** avec diligence l'ensemble des attestations qui lui seront délivrées en application des dispositions ci-dessus.

Cette déclaration préalable devra être **déposée dans un délai de 30 jours à compter de la signature des présentes présent acte.**

AUTORISATION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE POUR TRAVAUX MODIFIANT LA FACADE OU LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

En outre, la présente promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention, par le **Bénéficiaire**, de l'**autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires** de l'Ensemble Immobilier, **conformément au règlement de copropriété**, ladite autorisation devant elle-même être **purgée de tout recours.**

Le Promettant s'oblige, le cas échéant, à convoquer une assemblée générale extraordinaire dans un délai maximal de ++++ mois à compter de la signature des présentes, sauf si une assemblée générale ordinaire doit se tenir dans un délai inférieur à six mois, auquel cas les décisions nécessaires seront inscrites à l'ordre du jour de ladite assemblée.

Obtention d'un avis domanial

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le **Bénéficiaire** de l'avis du service des domaines que le **Bénéficiaire** s'engage à saisir au plus tard dans les soixante (60) Jours des présentes.

OBTENTION DES AGREMENTS ET FINANCEMENTS

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

Obtention par le **Bénéficiaire** :

(i)- d'un agrément délivré par l'autorité compétente permettant l'obtention de prêts de type PLAI, pour financer 9 logements locatifs sociaux PLAI

(ii)- des financements nécessaires à l'acquisition objet des présentes, à savoir :

En Euros	PLAI		
Subventions			
Subvention AMP Aide à la pierre	315.000,00		
Subvention AMP Métropole	72.000,00		
Subvention fonds FNAP	225.000,00		
Subvention AMP Aide à la pierre			
Subvention AMP Métropole			
Emprunts			
Prêt PLAI Foncier	250.740,00		

Contrôle des installations d'assainissement.

Un certificat de contrôle du bon fonctionnement des installations d'assainissement des Biens et de leur conformité aux normes actuellement en vigueur délivré par le service public compétent devra être produit par le Promettant au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente.

En l'absence d'un tel document, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le Bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN DIAGNOSTIC TERMITE EN COURS DE VALIDITE

Les présentes sont soumises à l'obtention d'un diagnostic termite en cours de validité pour l'ensemble des lots vendus.

AUTORISATIONS DONNÉES PAR LE PROMETTANT

Le **Promettant** donne, dès à présent, toutes autorisations au **Bénéficiaire** ou à ses substitués ou ayants-droits à l'effet de :

- faire toutes démarches, présenter, déposer tous dossiers nécessaires à l'obtention de l'autorisation administrative,
- afficher les autorisations administratives obtenues,
- solliciter tous certificats d'urbanisme, auprès des autorités compétentes,
- faire réaliser tous diagnostics immobiliers,

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

- et d'implanter sous sa responsabilité, pour les besoins de l'opération tous panneaux d'affichage de l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable sur le Terrain

Etant entendu que les frais nécessités et occasionnés par ces démarches, par l'établissement de tous documents et la pose de panneaux, sans que cette énonciation soit limitative, demeureront à la charge exclusive du **Bénéficiaire**.

Les autorisations qui précèdent sont conférées au **Bénéficiaire** à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice (et pour lesquels il devra contracter toutes assurances) sans que le **Promettant** ne puisse être recherché, ni inquiété.

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **Promettant** garantira le **Bénéficiaire** 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'existe aucune procédure en cours.
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- que le **Bien** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **Bénéficiaire** un droit quelconque sur le **Bien** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **Bénéficiaire** dans tous ses droits et actions.

SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Le **Promettant** déclare :

- qu'à sa connaissance, le **Bien** ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril,

- que le **Bien** n'est pas insalubre, qu'il ne fait pas l'objet d'une interdiction d'habiter,

- que le **Bien** ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

SUR LES SINISTRES

Le **Promettant** déclare que le **Bien** n'est concerné par aucun sinistre en cours ayant donné lieu à une déclaration auprès de sa compagnie d'assurance.

SUR LES CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

Le **Promettant** déclare qu'il n'existe pas de contrat d'entretien ni de maintenance relatif au **Bien**.

SUR LES CONTRATS DE GESTION

Le **Promettant** déclare qu'il n'a souscrit un contrat de gestion sur le **Bien**.
Il s'obligera à résilier tout contrat de gestion qu'il aurait souscrit, le **Bénéficiaire** ne reprenant aucun contrat qui aurait été souscrit par le **Promettant**.

En outre, le Promettant déclare que le Bien objet des présentes avait été donné à bail commercial à la société ODALYS RESIDENCES par les précédents propriétaires pour être exploité en résidence de tourisme classée.

SUR L'ABSENCE D'ANTENNE DE TELEPHONIE MOBILE

Le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance aucune antenne de téléphonie mobile n'est implantée sur l'immeuble dont dépend le **Bien** et qu'aucun contrat n'a été conclu avec un opérateur de téléphonie mobile pour la mise en place de telles antennes.

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.

SERVITUDES

Le **Bénéficiaire** profitera ou supportera les servitudes 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, et 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, de titres anciens, du règlement de copropriété, et de celle-ci-après littéralement retranscrites :

Il résulte d'un acte reçu par Maître PAILLARD, notaire à RENNES, le 30 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 30 janvier 2012 volume 2012P n° 1621, ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

« A- SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION D'EAUX USEES DESIGNATION DES BIENS

- I - FONDS DOMINANT

**Commune de CABRIES (Bouches du Rhône), Chemin du Golf de Calas.
Les lots n° 1 à 129 aux dépendances de l'ensemble immobilier sis audit**

lieu,

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DB	51	CTRE SPORTIF	1ha 86 a 97 ca

013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

- II FONDS SERVANT

Commune de CABRIES (BOUCHES-DU-RHÔNE), Vallon/Vallée de Thouin.

Un Terrain

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DA	12	9012 VALLON DE THOUIN	25ha 06a 51ca
	DA	17	VALL DE THOUIN	12ha 33a 56ca
	CO	99	CALAS	04ha 82a 35ca

- III - FONDS SERVANT

Commune de CABRIES (BOUCHES-DU-RHONE)

Un Terrain

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DA	11	VALL DE THOUIN	1ha 00 a 00 ca

...

CONSTITUTION DE SERVITUDE**Servitude de passage pour canalisation d'égout**

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 pour une canalisation d'égout à l'exclusion de tout autre réseau avec regard de visite tels que figurés au plan demeuré ci-annexé. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée par un trait orange au plan ci-annexé approuvé par les parties.

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.

Au cas où le propriétaire du fonds dominant se heurterait à un problème technique majeur lors de la réalisation des travaux, notamment la présence de canalisations de gaz ou autre sur le tracé de la présente servitude, le propriétaire du fonds dominant s'oblige à contacter sans délai les propriétaires des fonds servants, à l'effet de convenir d'un tracé alternatif à la présente servitude.

Un plan de recollement de la canalisation devra être fourni au propriétaire du fonds servant une fois les travaux effectués.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de cette canalisation et de sa continuité jusqu'au raccordement au réseau public par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que sa remise en état si nécessaire.

Il est également créé un droit de passage au profit du fonds dominant pour l'entretien de la canalisation, du fossé et du bassin d'une largeur totale de 2,5 mètres de part et d'autre du tracé de la servitude et suivant le tracé de la canalisation.

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.

Cette servitude est consentie exclusivement à l'usage de l'ensemble Immobilier édifié sur la parcelle cadastrée section DB numéro 51. Toute extension de la présente servitude devra être expressément autorisée par les propriétaires des fonds servants.

Le fonds dominant pourra se connecter sur un droit de passage perpétuel en tréfonds et créer une canalisation d'égout à l'exclusion de tout autre réseau avec un regard de visite tel que figuré au plan ci-joint

B SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION D'EAUX PLUVIALES ET FOSSE D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

DESIGNATION DES BIENS**- I - FONDS DOMINANT**

**Commune de CABRIES (Bouches du Rhône), Chemin du Golf de Calas.
Les lots n° 1 à 129 aux dépendances de l'ensemble immobilier sis audit**

lieu,

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DB	51	CTRE SPORTIF	1ha 86 a 97 ca

- I - FONDS SERVANT

**Commune de CABRIES (Bouches du Rhône), Vallon / Vallée de Thoulin,
Un Terrain**

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DA	12	9012 VALL DE THOUIN	25ha 06 a 51 ca

Servitude de passage pour canalisation d'eaux pluviales

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 pour une canalisation souterraine d'évacuation des eaux pluviales à l'exclusion de tout autre réseau avec regard de visite si nécessaire, cette canalisation se complétant par un fossé d'évacuation des eaux pluviales.

Etant ici précisé que ce fossé sera à créer, tel que figuré sur le plan annexé aux présentes.

Il est également créé un droit de passage au profit du fonds dominant pour l'entretien de la canalisation et du fossé et l'accès au bassin BV I d'une largeur totale de 2,5 mètres de part et d'autre du tracé de la servitude et suivant le tracé de la canalisation.

Etant ici précisé que le bassin de rétention (dit Bassin BVI), est à créer. Quant au bassin situé à la suite du bassin BVI, il existe doré et déjà.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en pointillés bleus au plan ci-annexé approuvé par les parties ; ladite servitude aboutissant dans deux bassins de rétention existants et aménagés par la SCI GDC pour l'exploitation du golf.

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 cette canalisation 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

CHARGES ET CONDITIONS

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

POUR L'ENSEMBLE DES RESEAUX OBJETS DES PRESENTES

Les propriétaires du fonds servant pourront à leur seul gré se connecter aux réseaux ainsi créés comme s'il s'agissait d'un réseau public, dans la limite de la capacité des réseaux.

Dans ce cas, l'entretien de ladite canalisation serait partagé entre les différents ensembles Immobiliers ainsi édifiés à proportion de la SHON édifiée et de la portion de canalisation utilisée.

Il est ici précisé que l'entretien des bassins objets des présentes sera à la seule charge du fonds dominant.

.... »

ETAT DU BIEN

Le **Bénéficiaire** 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **Bénéficiaire** dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **Promettant**.

Toutefois, le **Promettant** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le Promettant déclare en outre

- Qu'il n'a pas effectué de travaux relevant en outre de l'obligation d'assurance dommages-ouvrages,
- Qu'à sa connaissance, l'ensemble des tuyaux d'eaux est relié conformément aux réseaux de la copropriété, qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs et que les water-closets installés dans les biens ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques,

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **Promettant** ne confère aucune garantie de contenance du **Terrain** d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS LOCAUX

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

Le **Bénéficiaire** règlera au **Promettant** en dehors de la comptabilité de l'office notarial, 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 est 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.

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.

AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT

Le **Promettant** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le **Promettant** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

OBLIGATION DÉCLARATIVE DU PROPRIÉTAIRE DE BIEN À USAGE D'HABITATION

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **Bien** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

Le **Bien** n'est pas concerné par la réglementation sur l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026
--

Le **Bénéficiaire** 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 **Bénéficiaire**, 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 dans lequel se trouve le **Bien** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le **Bénéficiaire** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au **Bénéficiaire** 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.

Le **Promettant** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

CONSTRUCTIONS – AUTORISATIONS D'URBANISME

Le **Promettant** déclare que l'ensemble immobilier dont dépend le **Bien** a fait l'objet :

- d'un **permis de construire délivré par arrêté de Monsieur le Maire de CABRIES le 20 juin 2009** sous le n° PC 013 019 08k0047.
- d'une **déclaration d'achèvement des travaux en date du 30 décembre 2011**.

Le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance s'agissant de la situation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à l'exception des informations issues des pièces délivrées par le syndic de copropriété :

- Aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués 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.

Le **Promettant** déclare qu'en ce qui concerne les lots vendus, il n'a pas effectué de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommages-ouvrage.

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

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

Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026
--

- Aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués 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 TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du **Bénéficiaire** par la remise qui lui en a été faite, ce qu'il reconnaît. Ce dossier qui est annexé (**annexe 3**), comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Diagnostic de performance énergétique.

Pour les parties communes

Aucun élément n'a été fourni par le syndic de copropriété.

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

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

RADON

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

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

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

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

DÉTECTEUR DE FUMÉE

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le **Bénéficiaire** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

FIBRE OPTIQUE

Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1er, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.

ASSAINISSEMENT

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **Promettant** déclare que l'ensemble immobilier dont dépend le BIEN vendu est raccordé à l'assainissement communal.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le PROMETTANT déclare que le BIEN vendu est relié aux canalisations collectives de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le PROMETTANT informe le BENEFCIAIRE qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le contrôle du bon fonctionnement des installations et leur conformité aux normes actuellement en vigueur par le service public compétent est élevé ci-avant en condition suspensive des présentes stipulée dans l'intérêt exclusif du Bénéficiaire.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Un état des risques est demeuré ci-joint et annexé (**annexe 3 bis**).

Le **Bénéficiaire** déclare que ledit état lui a été remis dès avant la signature des présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Le **Bénéficiaire** déclare avoir pris connaissance de ce document, et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le **P Promettant** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (C. assur. Art. L.125.2), miniers ou technologiques (C. assur. Art. L.128.2).

ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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

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

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

DÉCLARATIONS DU PROMETTANT

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance :

- L'Ensemble immobilier dont dépend le Bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi numéro 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement),

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

- Il n'a jamais été exercé sur l'Ensemble immobilier dont dépend le Bien ou les immeubles voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols), notamment celles visées par la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement qui rendrait nécessaire, en considération de sa destination à usage d'habitation, une action de dépollution préalable à la construction.

RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES À LA COPROPRIÉTÉ

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA5-690-128.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

Les parties conviennent que le fonds de travaux affecté aux lots vendus ne sera pas reversé par le Bénéficiaire au Promettant.

STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic actuel de l'immeuble est : **SGIT GESTION, 655 Rue René Descartes Parc de la Duranne, BP 412, 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3.**

RESPECT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le **Bénéficiaire** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus, ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

RÉPARTITION DES BUDGETS DE LA COPROPRIÉTÉ

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente sont ci-après littéralement rapportés :

Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE
Date de télétransmission : 01/07/2026
Date de réception préfecture : 01/07/2026

Art. 6-2 :

" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au PROMETTANT ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, PROMETTANT ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Art. 6-3 :

" Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. "

CONVENTION DES PARTIES SUR LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Le **PROMETTANT** paiera au syndic de la copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

Le **Bénéficiaire** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

CONVENTION DES PARTIES SUR LES TRAVAUX

Le **Promettant** conservera à sa charge le paiement des travaux votés par l'assemblée des copropriétaires jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non, le **Bénéficiaire** supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les **PARTIES** conviennent ce qui suit :

- En cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente, le **PROMETTANT** s'oblige à transmettre au **Bénéficiaire**, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- Le **Bénéficiaire** pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au **Promettant** qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au **promettant** de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le **Promettant** ne respectait pas ses engagements, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée par lui, le **Bénéficiaire** ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

Le **Promettant** déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune convocation à une assemblée générale.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

CONVENTION DES PARTIES SUR LES PROCÉDURES

Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026
--

Le **Bénéficiaire** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **Promettant** dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **Promettant**. En conséquence, le **Promettant** déclare se désister en faveur du **Bénéficiaire** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

TRAVAUX URGENTS DÉCIDÉS PAR LE SYNDIC (ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Le **Promettant** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'ont été décidés par le syndic.

Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, les parties conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le **Promettant**.

Cette convention particulière n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

CONVENTION DE RÈGLEMENT ENTRE LES PARTIES

Le **Bénéficiaire** versera au **Promettant**, le jour de la constatation authentique de la réalisation de la vente, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été appelé par le syndic et réglé par ce dernier.

Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les **PARTIES**, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. En cas d'exercice antérieur non clôturé, le solde, débiteur ou créateur sera à la charge ou au profit exclusif du **Promettant**, à charge pour le **Bénéficiaire** de l'en informer si cette clôture est postérieure à la vente.

Le **Promettant** s'engage à rembourser au **Bénéficiaire** tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au **Promettant** en vertu de la convention susvisée.

En outre, si l'état à recevoir du syndic venait à révéler des avances que le **Promettant** détiendrait à l'encontre du syndicat des copropriétaires, le **Bénéficiaire** s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE SUR SA SITUATION

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que le **Bénéficiaire** n'est pas déjà propriétaire d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **Promettant** indique ne pas agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026
--

De son côté l'**Acquéreur** déclare qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique

La vente sera exonérée de taxe de publicité foncière en application de l'article 1049 du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

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

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **Bénéficiaire** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, 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.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

ELÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

Le **Promettant** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;

- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **Bénéficiaire** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

ENTRETIEN, RÉPARATION

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Promettant** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

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 DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

En cas de sinistre pendant la promesse frappant le **BIEN**, les parties conviennent ce qui suit :

- Pour le cas où le sinistre serait total entraînant la disparition du **BIEN**, la promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.
- Pour le cas où le sinistre serait partiel rendant le **BIEN** impropre à l'usage auquel le destine le Bénéficiaire, le **Bénéficiaire** pourra, à son choix :
 - soit reprendre sa liberté, la promesse devenant alors caduque sans indemnité de part ni d'autre,
 - soit procéder à la réitération de la promesse, dans cette hypothèse le **Bénéficiaire** faisant alors son affaire personnelle de l'état du **BIEN** au jour du transfert de propriété, sous réserve que la réparation intégrale du sinistre soit assurée par les indemnités d'assurances à percevoir soit par le **Promettant**. Le **Promettant** entend que dans cette hypothèse, le **Bénéficiaire** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances concernées. Il le subrogera le cas échéant dans le bénéfice de ses indemnités d'assurance (fussent-elles supérieures au prix convenu).

- Pour le cas où le sinistre serait partiel ne rendant pas le **BIEN** impropre à l'usage auquel le destine de Bénéficiaire, le **Bénéficiaire** devra procéder à la réitération de la promesse en étant subrogé dans le bénéfice de toute indemnité d'assurance couvrant la réparation du sinistre survenu. Il fera son affaire personnelle de l'état du **BIEN** au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et le **Promettant** prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre intervenu non couvert par l'assurance.

Le **Promettant** s'oblige en cas de sinistre, même mineur :

- A notifier par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la compagnie d'assurance, tout sinistre dans les cinq (5) jours calendaires de sa survenance.
- A informer le **Bénéficiaire** par courrier postal ou par mail de la survenance de ce sinistre.
- A faire en sorte que les dispositions nécessaires soient prises afin que la compagnie d'assurance soit tenue, en cas de survenance d'un sinistre, de verser les indemnités directement et exclusivement entre les mains du **Bénéficiaire** au cas où ce dernier déciderait de se porter acquéreur.
- A subroger le **Bénéficiaire** dans tous ses droits au titre de la ou des polices d'assurance souscrites couvrant le **BIEN**, par une information à la compagnie d'assurance à la signature de la vente.
- Et dans l'hypothèse où le **Promettant** aurait perçu les indemnités d'assurance qui n'ont pas été affectées à la réparation du sinistre, il s'oblige à les reverser au **Bénéficiaire** au jour de la signature de l'acte de vente.

Le **Promettant** communiquera en tous les cas au **Bénéficiaire** la copie de la déclaration de sinistre et fera ses meilleurs efforts pour communiquer toute information utile pour lui permettre d'apprécier l'étendue du sinistre et les modalités de prise en charge de ce sinistre par la compagnie d'assurance.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **Bénéficiaire** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cent quinze euros (115,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite 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-rétération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **Bénéficiaire** 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 REDACTION DE LA PROMESSE

En rémunération du travail effectué pour avoir rédigé le présent contrat conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil, il est dû dès à présent à L'Office Notarial 4020 Route du Pont de Bouc des honoraires, à la charge de la partie qui supporte les frais, fixés d'un commun accord entre cette dernière et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), qu'elle verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à L'Office Notarial 4020 Route du Pont de Bouc en toute hypothèse, sauf en cas d'exercice de la faculté de rétractation ou de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Cette prestation est fondée sur les dispositions de l'annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est jointe.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

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

Le **Bénéficiaire** 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 PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **Bénéficiaire** 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.

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION

<p>Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026</p>
--

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.

REMISE DES PIÈCES – DISPOSITIONS LOI ALLUR

Les pièces suivantes sont communiquées au **Bénéficiaire** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le **Promettant** sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le **Promettant** au titre de son lot.

Le **Bénéficiaire** déclare et reconnaît :

- que ces pièces lui ont été communiquées préalablement par mail,
- avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des pièces énumérées ci-dessus.

CONCILIATION – MÉDIATION 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 clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Accusé de réception en préfecture 013-211300199-20260626-DEL_2026_51-DE Date de télétransmission : 01/07/2026 Date de réception préfecture : 01/07/2026
--

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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 évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements 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."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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 LIÉ 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 sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.