



COGEDIM

Les carrés du golf- Bâtiment b,
1165 Rue Jean René Guillibert Gauthier de la Lauzière,
13290 Aix-en-Provence

PROJET IMMOBILIER : AFPA ISTRES (13)

-

PIECES JOINTES AU DOSSIER DE DEMANDE DE DEFRICHEMENT



Document n° AFF2024_095

ekos

EKOS Ingénierie ☐ 290 Avenue Galilée Parc Cézanne Bât G – BP 10 227 ☐ 13796 Aix en Provence
Cedex 3

☐ Tél. 04.42.27.13.63 ☐ www.ekos.fr

IDENTIFICATION			MAITRISE DES DOCUMENTS	
N° Affaire	Révision du document	Motif de la révision	Date de diffusion	Utilisation
AFF_2024_095	1	Version validée par le maître d'ouvrage	29/01/2025	Diffusion

DIFFUSION DU DOCUMENT DÉFINITIF	
Nombre de pages (hors annexes) :	30
Nombre d'annexe(s) :	0

INTERVENANTS EKOS	
Personnel	Qualité
Amandine PENEY	Directrice opérationnelle
Claire RAVIART	Chargée d'affaires Relecture
Antoine BOUDOT	Chargé d'études Rédaction

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS.....	4
PIECE JOINTE N°1 : PLAN DE SITUATION AU 1/25000 ET VUE AERIENNE ET PLAN DE MASSE DU PROJET	6
PIECE JOINTE N°2 : PLAN CADASTRAL.....	10
PIECE JOINTE N°3 : ATTESTATION DE PROPRIETE – PROMESSE DE VENTE	12
PIECE JOINTE N°4 : EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....	166
PIECE JOINTE N°5 : DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PORTANT DISPENSE DE LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT.....	168
PIECE JOINTE N°6 : ACCORD EXPRES DU PROPRIETAIRE DES TERRAINS.....	20
PIECE JOINTE N°7 : ACTE AUTORISANT LE REPRESENTANT QUALIFIE DE LA PERSONNE MORALE A DEPOSER LA DEMANDE - KBIS – DELEGATION DE POUVOIRS	22
PIECE JOINTE N°8 : PHOTOGRAPHIES DE L'UNITE FONCIERE	26

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Plan de situation au 1/25000ème (Source : Géoportail).....	7
Figure 2 : Vue aérienne de la zone de projet ainsi que des zones à défricher (Source : Géoportail).....	8
Figure 3 : Plan de masse du projet (Ouest + Est) (Source : COGEDIM).....	9
Figure 4 : Plan cadastral de la zone de projet ainsi que des zones à défricher (Source : Cadastre.gouv.fr).....	11
Figure 5 : Extrait du compromis de vente signé en mai 2024 (pièce jointe 3, page 19)	21
Figure 6 : Vue aérienne de la zone de projet avec les angles de prises de vue.....	27

AVANT-PROPOS

Le projet de création de logements de la SNC COGEDIM PROVENCE, au niveau de l'AFPA, sur la commune d'Istres, nécessite un défrichement préalable aux travaux.

Compte tenu que ce défrichement concernera une surface boisée de plus de 0.5 ha, le projet est soumis à examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement. Le projet est également soumis à demande d'autorisation de défrichement au titre des articles L. 341-3, R.341-3 et suivants du Code Forestiers.

Par voie de conséquence, le cerfa n°13632*08 a été renseigné. Il doit être complété par des pièces jointes. Le présent document compile les pièces jointes à la demande d'autorisation de défrichement. Ainsi, il comprend les parties suivantes :

- ✔ **Pièce jointe n°1** : plan de situation – Extrait de carte au 1/25 000^{ème} indiquant les terrains à défricher. Compte tenu que les terrains à défricher apparaissent difficilement au 1/25 000^{ème}, ce plan est complété par une vue aérienne où la zone à défricher est beaucoup plus claire. Un plan de masse du projet également présenté en pièce jointe n°1
- ✔ **Pièce jointe n°2** : la feuille du plan cadastral contenant les parcelles concernées et sur laquelle les limites de la zone à défricher sont clairement indiquées
- ✔ **Pièce jointe n°3** : attestation de propriété et pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains en cause, si ce dernier n'est pas le demandeur. Dans le cas présent, il s'agit du compromis de vente signée le 16-17 mai 2024 entre le propriétaire actuel : la commune d'Istres et la SNC COGEDIM Provence
- ✔ **Pièce jointe n°4** : évaluation des incidences Natura 2000. Bien que le projet de l'AFPA ne soit pas listé à l'article R.414-27 du Code de l'Environnement, et que celui-ci se situe hors zone Natura 2000, une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 a été réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas du projet (rubriques 39 et 47 du tableau annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement)
- ✔ **Pièce jointe n°5** : la décision de l'autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact, le projet étant soumis à examen au cas par cas d'après les rubriques 39 et 47 du tableau annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement
- ✔ **Pièce jointe n°6** : l'accord exprès du propriétaire des terrains autorisant COGEDIM à déposer la présente demande en tant que représentant
- ✔ **Pièce jointe n°7** : les pièces justifiant que le représentant légal du demandeur a qualité pour présenter la demande d'autorisation de défrichement dans le cas d'une personne morale autre qu'une collectivité. Dans le cas présent, il s'agit de l'extrait de KBIS de la société COGEDIM PROVENCE datant de moins 6 mois, ainsi que du pouvoir du signataire de la demande d'autorisation de défrichement, Mme Jennifer ROYERE, accordé par le Directeur Régional, M^r Jérôme COSTAGLIOLI
- ✔ **Pièce jointe n°8** : photographies de l'unité foncière avec photo satellite et les différents angles de vue

*PIECE JOINTE N°1 : PLAN DE SITUATION AU
1/25000, VUE AERIENNE ET PLAN DE MASSE
DU PROJET*

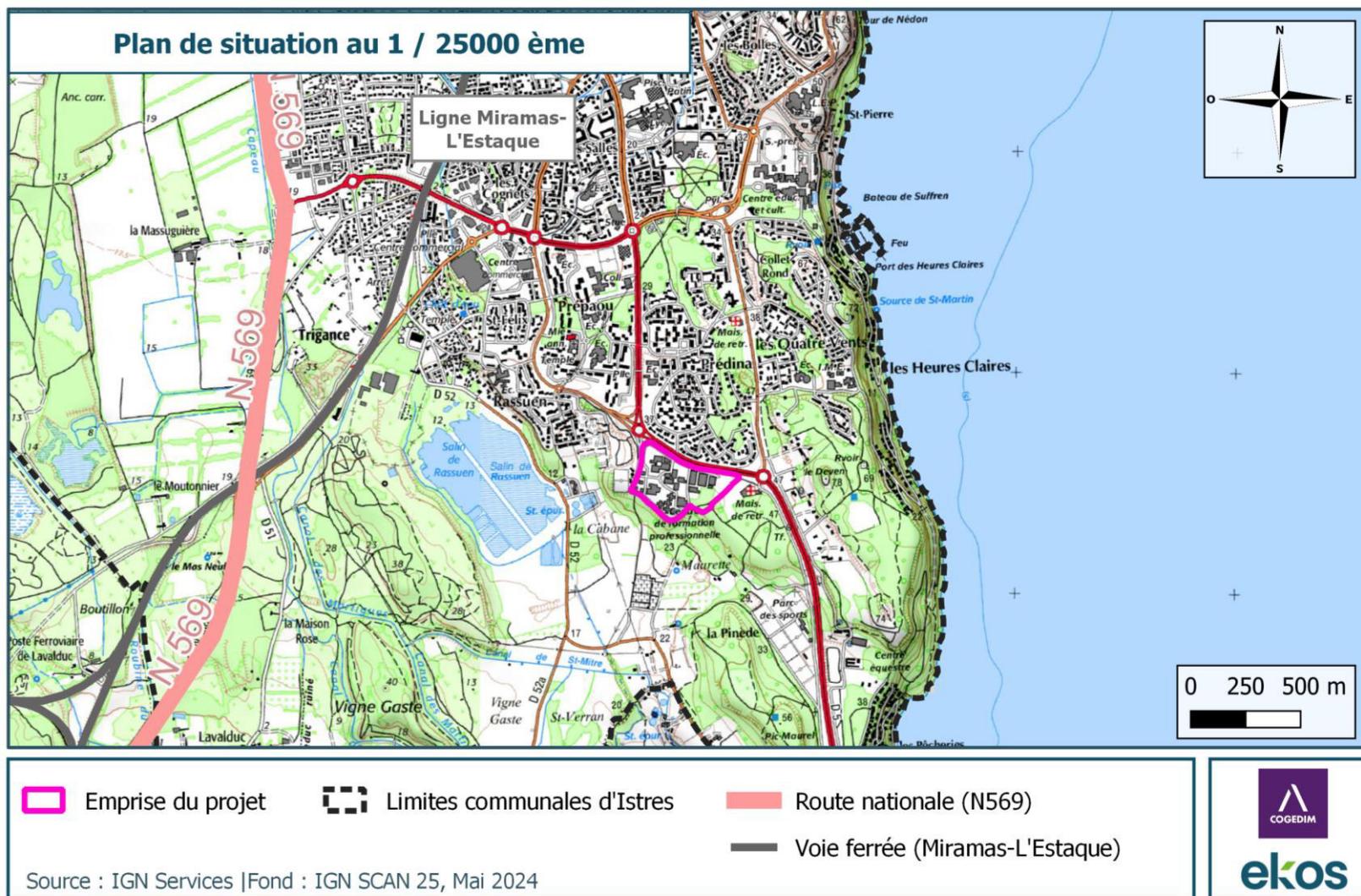


Figure 1: Plan de situation au 1/25000ème (Source : Géoportail)

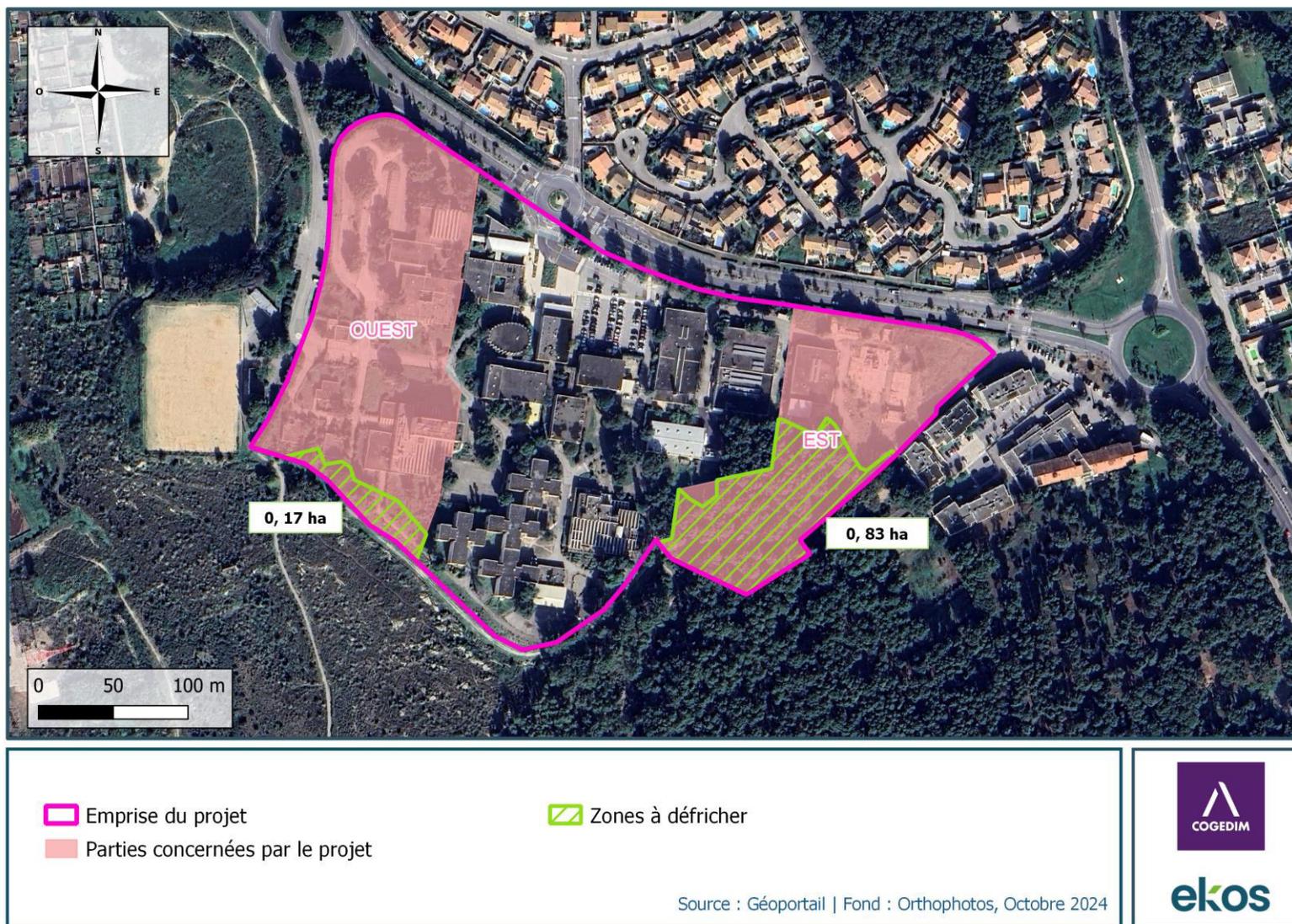


Figure 2 : Vue aérienne de la zone de projet ainsi que des zones à défricher (Source : Géoportail)



Figure 3 : Plan de masse du projet (Ouest + Est) (Source : COGEDIM)

PIECE JOINTE N°2 : PLAN CADASTRAL

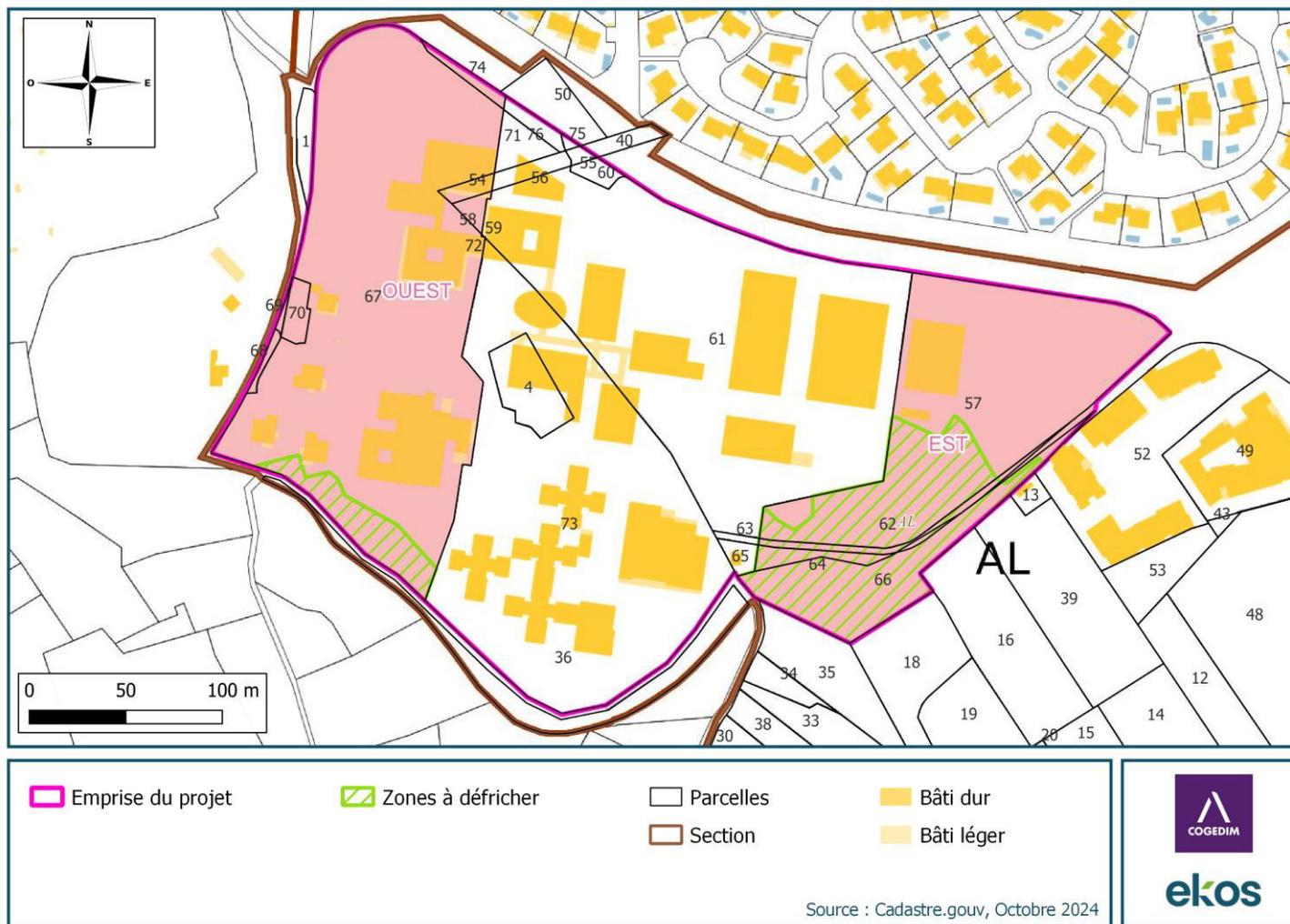


Figure 4 : Plan cadastral de la zone de projet ainsi que des zones à défricher (Source : Cadastre.gouv.fr)

*PIECE JOINTE N°3 : ATTESTATION DE
PROPRIETE – COMPROMIS DE VENTE*

Au moment de la rédaction du présent dossier de demande de défrichement, le demandeur, SNC COGEDIM Provence a signé un compromis de vente avec la ville d'Istres, actuel propriétaire, le 16-17 mai 2024. Ce compromis de vente est présenté en pages suivantes.

En complément, est fourni un courrier de la mairie attestant être propriétaire actuel des parcelles objet du présent défrichement.

100865901
CR/CR/

**COMPROMIS DE VENTE AUTHENTIQUE par la COMMUNE D'ISTRES au profit de
COGEDIM PROVENCE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LES
SEIZE MAI** pour le représentant de COGEDIM PROVENCE et le
représentant du Comptable Public
Dix SEPT MAI pour Monsieur le Maire de la commune
d'ISTRES

**A
ISTRES en l'Office notarial dénommé en tête des présentes pour le
représentant de COGEDIM PROVENCE et le représentant du Comptable Public,
ISTRES en l'Hôtel de ville pour Monsieur le Maire de la Commune
d'ISTRES,**

**Maître Claire ROBBINO, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle « Véronique PIOMBO-ODDOUX et Richard JUMELET », titulaire
d'un Office Notarial à ISTRES, 48, Boulevard Jean-Jacques Prat, identifié sous
le numéro CRPCEN 13103,**

**A reçu le présent acte contenant COMPROMIS DE VENTE entre les
parties ci-après désignées :**

VENDEUR

**La COMMUNE D'ISTRES, Autre collectivité territoriale, personne morale de
droit public située dans le département des Bouches du Rhône, dont l'adresse est à
ISTRES (13800), Hôtel de Ville 1 Esplanade Bernardin Laugier, identifiée au SIREN
sous le numéro 211300470.**

ACQUEREUR

**La Société dénommée COGEDIM PROVENCE, Société en nom collectif au
capital de 100.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT
(13002), boulevard de Dunkerque Immeuble Astrolabe - 79 - CS 70461, identifiée au
SIREN sous le numéro 442739413 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de MARSEILLE.**

B

CG

CG el

QUOTITES VENDUES

La COMMUNE D'ISTRES vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée COGEDIM PROVENCE fera l'acquisition de la pleine propriété.

SOLIDARITE

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

CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la collectivité COMMUNE D'ISTRES

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Concernant la société COGEDIM PROVENCE

- Extrait K bis.

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

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes de deux délibérations motivées de son Conseil Municipal en date du 13 juillet 2023 télétransmise à la Préfecture des Bouches du Rhône le 19 juillet 2023, et en date du 6 décembre 2023 télétransmise à la Préfecture des Bouches du Rhône, le 8 décembre 2023 dont une ampliation de chaque est jointe.

Lesdites délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Les délibérations ont été prises au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 7 novembre 2023 dont une ampliation est jointe.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu :

Madame Céline GOMAR, collaboratrice de l'office notarial de Maître Véronique PIOMBO Notaire à ISTRES domiciliée professionnellement à ISTRES (13800), 48 Boulevard Jean Jacques Prat, en lieu et place de Madame Sabine NALIN, Comptable du Service de Gestion Comptable d'ISTRES, domiciliée professionnellement à ISTRES (13800), 52 avenue Aldéric Chave,

Et ce, en vertu d'une procuration sous signatures privées en date du 14 mai 2024 annexée.

Le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE D'ISTRES est représentée à l'acte par Monsieur François BERNARDINI, Maire de la commune d'ISTRES.

- La Société dénommée COGEDIM PROVENCE est représentée à l'acte par Monsieur Olivier GALLION, Directeur de Projets, domicilié professionnellement à AIX EN PROVENCE (13290), 1165 avenue JRGG de la Lauzière et ayant spécialement tous pouvoirs en vertu d'une délégation à lui consentie par Madame Jennifer ROYERE, directrice d'agence demeurant professionnellement même adresse et conjointement par Monsieur Jérôme COSTAGLIOLI, en date du 14 mai 2024 qui demeure ci-jointe et annexée.

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 **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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.

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

F3

C6

a a

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ISTRES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13800 Lieudit Avenue Félix Guoin,
Diverses parcelles de terre formant deux lots à bâtir.
Figurant ainsi au cadastre et désignés comme suit :

Immeuble article un

Un ensemble immobilier bâti comprenant :

- Bâtiment 1 correspondant à un ancien pavillon de fonction transformé en local administratif, édifié de plain-pied comprenant une cuisine, salle de bains, trois pièces, patio extérieur et garage, figurant sous le numéro 1 au plan de masse ci-après visé.

- Bâtiment 2 à usage de bureaux édifié de plain-pied, figurant sous le numéro 2 au plan de masse ci-après visé.

- Bâtiment 4 à usage de bureaux et atelier édifié de plain-pied, figurant sous le numéro 4 au plan de masse ci-après visé.

- Bâtiment 5 à usage de bureaux, atelier, stockage, édifié de plain-pied, figurant sous le numéro 55 au plan de masse ci-après visé.

- Bâtiment 25 édifié sur sous-sol à R+4, à usage de bureaux, atelier, salle de cours, hébergement, et divers locaux techniques, figurant sous le numéro 25 au plan de masse ci-après visé.

- Bâtiment 26 à usage d'habitation édifié de plain-pied comprenant un dégagement, un séjour, trois chambres, wc, deux salles de bains, cuisine, garage et jardin, figurant sous le numéro 26 au plan de masse ci-après visé.

- Bâtiment 27 correspondant à un ancien pavillon de fonction transformé en local administratif, édifié de plain-pied comprenant une cuisine, wc, deux salles de bains quatre pièces, dégagements, garage et jardin, figurant sous le numéro 27 au plan de masse ci-après visé.

- Bâtiment 31 édifié de plain-pied comprenant une cuisine, wc, salle de bains trois pièces, dégagements, un patio extérieur et garage, figurant sous le numéro 31 au plan de masse ci-après visé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	54	MOURETTE NORD	00 ha 02 a 24 ca
AL	58	AV FELIX GOUIN	00 ha 02 a 02 ca
AL	59	AV FELIX GOUIN	00 ha 00 a 01 ca
AL	67	AV FELIX GOUIN	02 ha 45 a 23 ca
AL	68	AV FELIX GOUIN	00 ha 01 a 42 ca
AL	69	AV FELIX GOUIN	00 ha 00 a 57 ca
AL	70	AV FELIX GOUIN	00 ha 03 a 58 ca
AL	74	MOURETTE NORD	00 ha 02 a 53 ca

Total surface : 02 ha 57 a 60 ca

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

Destination – Usage :

Il est ici précisé que sur ledit lot est envisagée la construction, après démolition par l'**ACQUEREUR**, d'un ensemble immobilier à usage mixte de logements et bureaux d'une surface de plancher minimale de 16 360m².

Immeuble article deux

Un ensemble immobilier bâti comprenant :

- Bâtiment 13 à usage d'atelier édifié de plain-pied, figurant sous le numéro 13 au plan de masse ci-après visé.

-Bâtiment 16 à usage de locaux techniques (lié au bâtiment 13), édifié de plain-pied, figurant sous le numéro 16 au plan de masse ci-après visé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	57	AV FELIX GOUIN	01 ha 31 a 08 ca
AL	62	MOURETTE NORD	00 ha 04 a 80 ca
AL	64	CHE DES MAURETTES	00 ha 04 a 27 ca
AL	66	CHE DES MAURETTES	00 ha 35 a 94 ca

Total surface : 01 ha 76 a 09 ca

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

Destination – Usage :

Il est ici précisé que sur ledit lot est envisagée la construction, après démolition par l'**ACQUEREUR**, d'un ensemble immobilier à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 14 000m².

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par la commune du **BIEN** objet des présentes n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, aucun projet d'aménagement en ce sens n'ayant été envisagé ainsi que le déclare le **VENDEUR**.

Le **BIEN** fait en conséquence partie du domaine privé de la commune.

Plans

Demeurent annexés aux présentes :

- Un plan de masse en date du 23 décembre 2016 identifiant les bâtiments,
- un extrait de plan cadastral

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

- Une vue aérienne.

Bornage

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par le cabinet Robert JACQUOT – Nicolas SOLERE Géomètre-Expert à PERTUIS (84123), l'Atrium Rue Jacquard – ZAC Saint Martin, le 1^{er} décembre 2023 sous le dossier numéro 9086-2022 a fixé les limites du terrain d'assiette.

Le plan de bornage est demeuré ci-joint et annexé.

B

06

al

A ce sujet, et concernant l'immeuble article DEUX, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que l'un des voisins, empiète sur la parcelle cadastrée section AL numéro 66, par la présence d'une clôture (séparative).

En effet, il résulte du plan de bornage sus visé que la clôture empiète sur environ 21m². Cet empiètement est matérialisé sur le plan par des hachurées de couleur rose sur fond plein bleu clair.

Il s'agit de Monsieur GARCIA propriétaire des parcelles voisines cadastrées section AL numéros 13 et 39.

Toutefois, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que dans son acte d'acquisition, il a été indiqué par l'ancien propriétaire des parcelles objets des présentes, à savoir l'AFPA que le voisin s'est engagé verbalement à déplacer à ses frais ladite clôture, de sorte que celle-ci soit implantée sur sa parcelle.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Accès

L'accès aux Biens se fera, savoir :

- Pour le Bien désigné à l'article un : depuis le chemin de Picholine par la route existante,
- Pour le Bien désigné à l'article deux : depuis l'avenue Félix Gouin ou par le Chemin des Mourettes, par la création d'un nouvel accès donnant directement sur la voie publique. Ladite création étant à la charge de l'Acquéreur.

Il résulte du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit littéralement reproduit :

« Concernant l'accès au site restant la propriété du VENDEUR, les Parties sont convenues qu'un nouvel accès sera créé à la charge financière, administrative, et matérielle de l'Acquéreur. Ce nouvel accès se fera depuis l'avenue Félix Gouin par le giratoire correspondant au Bien de l'article TROIS.

A cet égard, les Parties déclarent que les travaux sont à ce jour réalisés et achevés, et le passage est actuellement praticable et utilisable par le Vendeur. »

MATERIALIZATION DES LIMITES DE PROPRIETE

Il résulte du titre de propriété du VENDEUR que compte-tenu de la division foncière opérée administrativement, l'AFPA et la commune d'ISTRES sont convenues que cette division sera également matérialisée sur le terrain. En effet, d'un commun accord entre elle, la commune d'ISTRES s'est engagé à prendre à sa charge financière, administrative, et matérielle la pose de clôtures rigides grillagées d'une hauteur minimum de 1,80 mètres sur tout le long venant séparer les parcelles AL numéros 54, 57, 58, 74, 64, 67, 62, 54 75, 60, 55 aux parcelles restant appartenir à l'AFPA cadastrées section AL numéros 63, 65, 76,71, 56, 61, 72 et 73.

Ladite clôture devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

Cette clôture devait être réalisée au plus tard le 23 avril 2024 à la charge ed la commune d'ISTRES.

Or la commune d'ISTRES ne les a pas posées à ce jour.

A défaut, la commune s'était engagée à régler à l'AFPA une indemnité journalière forfaitaire de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUROS), à titre de stipulation de pénalité, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit à l'AFPA de réaliser lui-même la pose des clôtures aux frais de la commune d'ISTRES passé le délai convenu.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé de cette disposition et s'engage à reprendre à sa charge la pose de ces clôtures.

Pendant, il est convenu expressément entre la commune d'ISTRES et l'ACQUEREUR que ces clôtures seront de type « Heras » et qu'elles seront installées dans les 10 jours au plus tard de la signature des présentes.

Le VENDEUR s'engage à faire le nécessaire à sa charge exclusive pour que ces conditions soient acceptées par l'AFPA.

Dans l'hypothèse où une quelconque indemnité devait être due du fait du retard dans la pose de ces clôtures, il est expressément convenu entre les parties que seule la commune d'ISTRES en assumerait l'intégralité des conséquences pécuniaires et financières.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire ROBBINO, notaire à ISTRES le 23 janvier 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

Les parties déclarent, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement de l'ACQUEREUR au présent avant contrat, que ce prix de base a été déterminé :

- en considération de la réalisation, par l'ACQUEREUR, sur l'ensemble des biens constituant l'assiette foncière du projet d'une surface de plancher minimum de 30 360 m² ;
- en considération d'une emprise foncière ne supposant pas la présence de pollution, le prix ayant été convenu en considération de pareille situation
- sur un BIEN libre de toute location ou occupation.

COMPLEMENT DE PRIX

Dans l'hypothèse de l'obtention des autorisations d'urbanisme rendues définitives, permettant la réalisation des opérations de construction envisagées, d'une surface de plancher globale de minimum 30 360 m², un complément de prix sera payé au jour de la réitération de l'acte authentique de vente et calculé sur la base de par mètre-carré de surface de plancher supplémentaire.

PAIEMENT DU PRIX

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

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

CB

CG

a

CB

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

Le comptable Public devra intervenir audit acte pour quittance les sommes versées par l'ACQUEREUR.

VERSEMENTS DIRECTS

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

NEGOCIATION

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

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

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

Condition particulière liée à la constatation de l'acquisition des terrains par la commune

Les présentes sont soumises à la condition expresse et particulières de constatation du versement du solde du prix de vente auquel s'est engagée la commune d'ISTRES envers l'AFPA précédent propriétaire des parcelles objets des présentes.

En effet, la commune d'ISTRES s'est engagée à verser le prix d'acquisition desdites parcelles à l'AFPA moyennant un paiement de prix de vente partie comptant et partie à terme.

Or, à ce jour, la partie payable à terme n'a pas été totalement versée à l'AFPA alors même qu'elle aurait dû être versée au plus tard le 31 mars 2024.

A défaut de versement, l'AFPA est en mesure de demander la résolution de la vente.

Cette situation entraînerait par conséquent, résolution immédiate des présentes avec remboursement auprès de l'ACQUEREUR de partie du prix de vente payée par anticipation et stipulée aux termes des présentes et ce, sans frais pour l'ACQUEREUR.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

Conditions suspensives particulières

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

1/ Obtention d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme permettant la réalisation des opérations de construction revêtant un caractère définitif et pouvant être mise(s) en œuvre immédiatement

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme définitives pouvant être mise en œuvre immédiatement pour la réalisation des projets de constructions suivants, après démolition des bâtis existants sur les terrains :

- Sur le lot numéro 1 : construction d'un ensemble immobilier mixte de logements et bureaux de 16.360 m² de surface de plancher minimum.
- Sur le lot numéro 2 : construction d'un ensemble immobilier de logements de 14.000 m² de surface de plancher minimum.

Il est d'ores et déjà convenu que l'**ACQUEREUR** se réserve la possibilité de demander une ou plusieurs autorisations selon les formes et modalités restant à définir à ce jour (permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire).

Le tout devra préalablement être validé par les services de la mairie d'ISTRES.

Il est également précisé que les présentes dépendent de l'établissement et de la validation du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision sur la commune, lequel déterminera la faisabilité des présentes.

Pour la réalisation de la présente condition suspensive, les arrêtés délivrant les autorisations administratives ne devront comporter de prescriptions susceptibles de générer une modification substantielle dans la réalisation de l'opération projetée par le **BENEFICIAIRE** ou la rendre plus onéreuse.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un ou plusieurs dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme dans le délai de 8 mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Etant précisé qu'en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif,

13

06

u
06

L'ACQUEREUR sera dispensé de déposer sa (ou ses) demande(s) d'autorisation d'urbanisme et celles-ci sera(ont) réputé(s) avoir été refusé(s).

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du VENDEUR.

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

Au cas où **L'ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement de son propre chef, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, les présentes seront caduques de plein droit sans indemnité ni pénalité de part ni d'autre et la somme de
sée par anticipation sur le prix de vente sera
intégralement restituée à **L'ACQUEREUR**.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour **L'ACQUEREUR** de déposer à ses frais la ou les demandes d'autorisations d'urbanisme permettant la démolition et les constructions envisagées conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Mise en œuvre

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si la (ou les) autorisations d'urbanisme permis sont accordé(es) expressément, **L'ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers les délais de recours contentieux et gracieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. **L'ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers, ainsi que dans les cinq jours suivant la fin du premier mois d'affichage.
 - Si la (ou les) autorisations d'urbanisme fait ou font l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si **L'ACQUEREUR** décidait expressément de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

- Si la (ou les) autorisations d'urbanisme n'a (ou n'ont) pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait ni d'un déferé dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

- o Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la (ou les) demande(s) d'autorisation d'urbanisme pourra (ou pourront) porter à la fois sur la démolition et la construction. La (ou les) demande(s) d'autorisation d'urbanisme autorisera(ont) dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

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

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

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

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

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

Autorisation par le vendeur

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** à faire dès maintenant les démarches pour l'obtention des autorisations administratives d'urbanisme adéquates. Il s'engage à justifier de cette autorisation à tout moment de la procédure.

2/ Approbation définitive de la modification du PLU permettant la réalisation du projet précité

Il est érigé en condition suspensive essentielle et déterminante des présentes et condition suspensive, que la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'**ISTRES** soit adoptée, rendue exécutoire et définitive, avant la délivrance du (ou des) autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier ci-dessus plus amplement mentionné.

A défaut, les présentes seront caduques de plein droit sans indemnités ni pénalité de part ni d'autre et la somme de _____ versée par anticipation sur le prix de vente sera intégralement restituée à l'**ACQUEREUR**.

3/ Absence de concertation

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le projet de construction de l'**ACQUEREUR** ne soit pas soumis à une concertation en application du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement.

FB

CG.

u

Ch

4/ Evaluation environnementale – étude d'impact

Les présentes sont soumises à la condition que dans le cas où une étude d'impact serait prescrite dans le cadre de la procédure au cas par cas conformément aux dispositions de l'article R122-3 du code de l'environnement, les parties se concerteraient pour définir conjointement le nouveau calendrier opérationnel de réalisation du projet (notamment la nouvelle échéance de dépôt du ou des autorisations d'urbanisme et du retrait au besoin du ou des autorisations d'urbanisme éventuellement déjà déposées). A défaut d'entente entre les parties, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

5/ Projet Urbain Partenarial

Les présentes sont soumises à la condition suspensive qu'en cas d'instauration par la Commune d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) exonérant de plein droit le constructeur du paiement de la part communale de la Taxe d'Aménagement (T.A), les participations de l'ACQUEREUR, dans le cadre de ce PUP soient limitées au montant des taxes exonérées.

Et/ou

Qu'en cas d'instauration par la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) exonérant de plein droit le constructeur du paiement de la part métropolitaine de la Taxe d'Aménagement (T.A), les participations de l'ACQUEREUR, dans le cadre de ce PUP soient limitées au montant des taxes exonérées.

6/ Urbanisme

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

7/ Etudes géotechnique et hydrogéologique des sols et des sous-sols :

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que les résultats de l'étude géotechnique/hydrogéologique du sol, à effectuer par l'ACQUEREUR confirmeront que la nature du sol et/ou du sous-sol du terrain permettant la construction du projet projeté, ne révèle pas :

- De sujétions particulières nécessitant, pour la réalisation dudit projet, des travaux confortatifs ou des prestations techniques particulières, telles notamment que des comblements de carrière, fondations spéciales (pieux, puits, inclusions, colonnes ballastées, radiers, etc) et/ou ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, rabattement de nappe, etc) dont le coût entraînerait un surcoût empêchant ou rendant plus onéreuse la réalisation de l'opération projetée ;
- De recourir à des techniques de terrassement particulières telles que le Brise Roche Hydraulique (BRH) ou le déroctage puissant dont le coût dépasserait 10€ HT (dix euros hors taxe) le mètre cube excavé.

Pour l'application de la présente condition suspensive, l'ACQUEREUR s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférent et à remettre les conclusions du bureau d'étude à l'ACQUEREUR. Il est convenu qu'en cas de nécessité de réaliser des fondations spéciales et/ou des ouvrages de protection contre l'eau, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

8/ Pollution (autre que liée à une ICPE) :

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le résultat du diagnostic pollution n'entraîne pas de surcoût empêchant ou rendant plus onéreuse la réalisation de l'opération projetée du fait de la présence d'une pollution de quelque nature que ce soit.

Pour l'application de la présente condition suspensive, l'ACQUEREUR s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude à l'ACQUEREUR.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution de quelque nature que ce soit, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

9/ Absence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en cours d'activité sur le BIEN

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive qu'il n'existe aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) en cours d'activité sur le BIEN.

A cet égard, le Notaire soussigné s'engage à interroger les services de la Préfecture afin de s'assurer de cette situation au plus tard dans le mois des présentes et lever la présente condition suspensive.

Pour le cas où il subsisterait l'existence d'une ICPE soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration, les parties se concerteront pour convenir des suites à donner aux présentes. A défaut d'entente entre les parties, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

10/ Servitude de droit privé

Les présentes sont soumises à la condition suspensive d'absence de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement autre que celles éventuellement relatées aux présentes et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par l'ACQUEREUR.

Particulièrement, pour ce qui concerne les servitudes ci-après visées, les présentes sont convenues sous la condition de l'obtention d'un engagement de l'AFPA (fond dominant) pour signer au plus tard au dépôt des demandes des autorisations d'urbanisme, une promesse de modification des servitudes créées pour les rendre compatibles avec le projet immobilier envisagé.

11/ Coût du désamiantage et de la démolition

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le coût lié au désamiantage des biens objets des présentes et leur mise en décharge, par suite de leur démolition, demeurant à la charge de l'ACQUEREUR, ne dépasse pas la somme de _____ sur la globalité.

Pour ce faire, l'ACQUEREUR devra faire chiffrer ledit coût par la ou les

13 CC. U
 Q

entreprises de son choix dans le délai de 6 mois à compter des présentes et à produire lesdits devis au VENDEUR dans un délai de 15 jours suite à l'établissement de ces devis.

La non-réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi par l'ACQUEREUR au PROMETTANT d'une lettre lui précisant la non-réalisation de la condition suspensive, ladite lettre devant être accompagnée du devis/étude.

Cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui pourra y renoncer.

12/ Existence de plomb

Les présentes sont soumises à la condition que le constat de risque d'exposition au plomb établi en vue de la démolition par l'ACQUEREUR ne révèle pas la présence de plomb.

Il est convenu qu'en cas d'existence de plomb, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'IMMEUBLE n'a été atteint de saturnisme et il s'engage à fournir au notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente tous les éléments d'information en sa possession à cet égard afin de satisfaire aux dispositions légales précitées.

13/ Condition suspensive liée à l'archéologie préventive :

En vertu de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 14 mai 2009 relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le notaire soussigné a informé les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Ont ainsi respectivement été expliqués par le notaire :

- Les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions ;
- Les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région ;
- Les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme ;
- Et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut national de recherches archéologiques préventives et la personne qui projette les travaux.

En conséquence, les Parties conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que les autorisations d'urbanisme à solliciter ne soient assorties d'aucune prescription archéologique préventive, même d'un simple diagnostic, formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la réalisation de fouilles archéologiques,
- et/ou la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du permis de construire de l'acquéreur.

Toutefois, si à la date de réalisation de la plus tardive des autres conditions suspensives, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur ou si des fouilles ont été entreprises mais que le rapport de fouilles n'a pas encore été déposé, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin de :

- proroger le présent avant contrat ;
- ou mettre un terme aux présentes. auquel cas, la somme de _____ correspondant à la partie du prix payée par anticipation devra être restituée à l'ACQUEREUR. Tous les autres frais payés par l'ACQUEREUR à cette date demeureront à sa charge exclusive.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de réalisation de la plus tardive des autres conditions suspensives, le Promettant pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au Bénéficiaire sans indemnité ni pénalité de part et d'autre et la somme de _____ versée par anticipation sur le prix de vente sera intégralement restituée à l'ACQUEREUR.

14/ Loi sur l'eau

Les présentes sont soumises à la condition suspensive d'absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement) entraînant pour l'ACQUEREUR un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme.

15/ Absence de prescriptions relatives à la modification du Plan de Prévention des risques naturels miniers et technologiques

Absence de prescriptions découlant de la modification du Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (PPRNMT) ou de l'évolution du périmètre des secteurs d'information sur les sols, actuellement en vigueur et susceptibles de gêner, d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par l'ACQUEREUR.

16/ Espèce protégée ou menacée

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par l'ACQUEREUR. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse.

A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités du présent avant contrat dans son délai de validité éventuellement prorogé tel que prévu aux présentes, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

17/ Etat d'occupation

Que le terrain soit libre de toute occupation, de tous baux et de location au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

18/ Absence de prescriptions liées à la cartographie d'aléa feux de forêt

F3

C6.

d
Cb

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le projet de construction ne soit pas soumis à une quelconque prescription relative à l'aléa feux de forêt en cours de cartographie sur la commune d'ISTRES.

Dans l'hypothèse où ladite cartographie venait révéler des prescriptions particulières ou des empêchements à la réalisation des opérations de construction, les Parties s'engagent à se rapprocher, dans le délai de deux (2) mois à compter de l'obtention de ladite cartographie, afin de convenir de nouvelles modalités des présentes.

a) En cas d'accord entre les Parties

En cas d'accord entre les Parties dans le délai d'un (1) mois à compter de leur rencontre, la présente condition suspensive sera réputée réalisée, et la vente pourra intervenir aux conditions auxquelles les Parties se seront accordées.

b) A défaut d'entente entre les Parties

A défaut d'entente entre les Parties à l'issue de ce même délai d'un (1) mois, l'acquéreur pourra, au choix :

- soit se prévaloir de ladite condition suspensive, pour faire valoir la caducité de la présente promesse de vente.

- soit renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. En conséquence de cette renonciation, l'acquéreur ferait la présente acquisition.

19/ Absence de surtaxes

Les présentes sont soumises à la condition suspensive qu'aucune taxe supplémentaire, autre que celles éventuellement en vigueur, à savoir, la Taxe d'Aménagement (T.A), la Participation pour Raccordement à l'assainissement collectif (PAC) et due par l'ACQUEREUR du fait de son projet de construction ne soit instituée, et non augmentation de celles-ci.

20/ Etat parasitaire négatif

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

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

Il est ici précisé que dans l'hypothèse, où une injonction d'exécuter des travaux d'éradication de termites a été adressée par le Maire de la commune au **VENDEUR**, ce dernier devra justifier de leur réalisation.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** pourra néanmoins renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

21/ Absence de condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt

Les présentes ne sont pas soumises à l'obtention d'un quelconque financement par l'ACQUEREUR.

22/ Absence d'enclave de domaine public sur le BIEN :

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive qu'il n'existe aucune enclave de domaine public sur le BIEN.

A cet égard, le **VENDEUR** s'engage à engager une procédure de déclassement du bien en sollicitant une délibération de la commune constatant la désaffectation du bien.

Pour le cas où il subsisterait l'existence d'une enclave de domaine public sur le BIEN ou l'existence d'une portion de chemin rural nécessitant une désaffectation

conformément aux dispositions de l'article L.161-10 du code rural, les parties se concerteront pour convenir des suites à donner aux présentes.

A défaut d'entente entre les parties, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

A défaut de stipulation d'un délai spécifique, les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de réalisation des présentes, éventuellement prorogée dans les conditions visées aux présentes.

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption.

A défaut de stipulations contraires, si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée à la date de réalisation des présentes et que l'ACQUEREUR n'y ait pas renoncé, le présent avant contrat serait considéré comme caduc. sans indemnité ni pénalité de part et d'autre. et la somme de

versée par

anticipation sur le prix de vente sera intégralement restituée par le VENDEUR à l'ACQUEREUR dans les deux mois suivant la notification de la non-réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que, par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil, et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes, il est convenu que la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives susvisées entrainera la caducité de plein droit de la présente promesse à moins que l'ACQUEREUR ne fasse connaître au VENDEUR dans le délai de validité de ladite promesse, sa renonciation au bénéfice de la condition défaillie. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire.

PROROGATION DE DELAI

Si, à la date de réalisation des présentes :

- a) les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues ; et/ou
- b) les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré ; et/ou
- c) un recours était introduit contre lesdites autorisations.

La date ci-dessous indiquée pour la réalisation des conditions suspensives sera prorogée d'une durée de **DOUZE (12) MOIS**, emportant automatiquement prorogation d'autant de la durée de validité de la présente promesse.

Conformément aux dispositions de l'article L 290-1 du Code de la Construction et de l'habitation, un avenant sera reçu par le notaire soussigné dans les 15 jours de la date à laquelle l'ACQUEREUR l'aura informé de son souhait de bénéficier de cette prorogation. Le VENDEUR s'oblige irrévocablement à réitérer ledit avenant ledit avenant.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de

FB CG. a
ab

à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

Les parties conviennent que la présente pénalité ne pourra pas être exigée en cas de mise en œuvre de la faculté de dédit par l'ACQUEREUR.

VERSEMENT PAR ANTICIPATION D'UNE FRACTION DU PRIX DE VENTE

Les parties ont convenu comme condition essentielle et déterminante des présentes, le versement par l'ACQUEREUR de la somme de

L'ACQUEREUR a payé ladite fraction du prix de vente comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial de Maître Véronique PIOMBO Notaire à ISTRES.

QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'ACQUEREUR avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

DONT QUITTANCE

Cette somme, considérée comme une fraction du prix de vente, est versée par anticipation de ce dernier et viendra en déduction, lors de la réitération des présentes.

Cette somme est non productive d'intérêts.

Dans le cas où la non-réalisation des présentes résulterait de l'exercice d'un droit de préemption, d'un droit de préférence ou du non-accomplissement d'une condition suspensive, ou d'une condition essentielle et déterminante dans la mesure où sa réalisation n'a pas été empêchée par l'ACQUEREUR, cette somme lui sera restituée en intégralité dans un délai de deux mois (2) au plus tard à compter de la demande de remboursement de l'ACQUEREUR.

En cas de défaut de l'ACQUEREUR alors que toutes les conditions suspensives ou essentielles et déterminantes seraient réalisées, la somme versée par anticipation d'une fraction du prix de vente sera alors acquise de plein droit au VENDEUR.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement averti par le rédacteur des présentes, que le VENDEUR étant une collectivité, les voies d'exécution applicables en pareille matière, sont celle de droit administratif et non celles de droit commun.

Par suite, il ne bénéficie pas des mêmes règles et des mêmes garanties pour recouvrer l'intégralité de ces fonds dans l'hypothèse où ces derniers devaient lui être restitués tel que cela est indiqué ci-dessus.

FACULTE DE DEDIT

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus l'**ACQUEREUR** se réserve expressément la faculté de se délier pour quelque motif que ce soit des engagements résultant pour lui de la présente promesse, au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étaient remplies, en versant au **VENDEUR** la somme de 1.518.000 euros à titre de dédit.

Il pourra user de cette faculté à la date de réitération authentique des présentes.

Etant précisé que la somme de
 d'ores et déjà versée par anticipation d'une fraction du prix de vente, sera alors acquise de plein droit au **VENDEUR** et s'imputera de plein droit sur la somme due par l'**ACQUEREUR** par exercice de sa faculté de dédit.

CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS - DECLARATIONS

SONDAGES

Le **VENDEUR** autorise, dès à présent, l'**ACQUEREUR** à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, du sous-sol et du bâti à charge pour l'**ACQUEREUR** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Autorisations

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR** à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **VENDEUR** donne expressément à l'**ACQUEREUR** toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Panneaux d'affichage/ bulle de vente

Le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** à implanter, pour les besoins de sa commercialisation des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur l'**IMMEUBLE**.

L'**ACQUEREUR**, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le **VENDEUR** en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis/coupes/ dimensionnement...).

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** devra garantir le **VENDEUR** de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

B

CG

Q

Q

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

Il est cependant précisé qu'à ce jour, les biens ne sont pas totalement libérés, ainsi que cela résulte de l'acte d'acquisition du **VENDEUR**.

En effet, il résulte du titre de propriété que le bien désigné sous l'article UN des présentes est actuellement encombrés par divers objets mobiliers et objets divers.

L'**AFPA**, ancien propriétaire s'est engagé à rendre le bien libre de tous objets et encombrants au plus tard le 31 mars 2024, sous peine de verser une indemnité journalière forfaitaire de 500 € à titre de stipulation de pénalité.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme ou que celles résultant du titre de propriété du **VENDEUR**, savoir :

« Concernant l'ensemble des immeubles

Le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir sur les Biens aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune grevant ou profitant aux Biens, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règlements d'urbanisme ou de la loi et des titres de propriété antérieurs.

L'Acquéreur est subrogée de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant desdites servitudes. Il souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre l'AFPA.

Les parties précisent qu'il existe, sur la parcelle anciennement cadastrée section AL numéro 17 plusieurs accès non carrossés, qualifiés de sentier reliant le chemin rural communal dit des Mourettes aux propriétés avoisinantes. Les accès s'exercent depuis plus de 30 ans sans qu'ils n'aient fait l'objet de servitudes réelles actées.

Les parties se sont entendues sur le fait que ces accès pourraient être déplacés, à charge exclusive des acquéreurs successifs, sans préjudice causés au fond dominant.

L'ACQUEREUR et les acquéreurs successifs devront obtenir un accord express sur les conditions du déplacement, préalablement au dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaire au futur projet immobilier. »

[...]

« CONSTITUTION DE SERVITUDES »

1) Servitude de passage piétons et véhicules

Nature des servitudes

A titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de passage pour piétons et/ou tous véhicules.

Identification des fonds

Désignation du Fonds servant

A ISTRES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13800, Avenue Félix Gouin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	66	CHE DES MAURETTES	02 ha 45 a 23 ca
AL	67	AV FELIX GOUIN	00 ha 01 a 42 ca
AL	69	AV FELIX GOUIN	00 ha 00 a 57 ca
AL	70	AV FELIX GOUIN	00 ha 03 a 58 ca
AL	62	MOURETTE NORD	00 ha 04 a 80 ca
AL	64	CHE DES MAURETTES	00 ha 04 a 27 ca

Propriétaire : La commune d'Istres, acquéreur aux présentes,

Effet relatif : Acquisition aux termes des présentes et qui sera publiée en même temps auprès du service de la publicité foncière compétent.

Désignation du Fonds dominant

A ISTRES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13800, Avenue Félix Gouin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	73	AV FELIX GOUIN	02 ha 03 a 45 ca
AL	61	AV FELIX GOUIN	02 ha 34 a 67 ca
AL	56	MOURETTE NORD	00 ha 03 a 41 ca
AL	71	AV FELIX GOUIN	00 ha 05 a 30 ca
AL	72	AV FELIX GOUIN	00 ha 00 a 01 ca
AL	76	MOURETTE NORD	00 ha 02 a 75 ca
AL	65	CHE DES MAURETTES	00 ha 02 a 51 ca
AL	63	MOURETTE NORD	00 ha 00 a 83 ca

Propriétaire : L'AFPA, vendeur aux présentes,

Effet relatif : Transfert reçu par Maître Florian PERNES notaire à PARIS le 18 avril 2017 et le 20 avril 2017, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 16 juillet 2017, volume 2017P, numéro 4119.

F3

CG.

a

ab

Emprise de la servitude

Le cheminement de ces passages s'exercera sur les emprises matérialisées par les deux lignes de couleur verte au plan des servitudes (P.1 – P.2) établi par le cabinet Robert JACQUOT - Nicolas SOLERE, géomètre-expert à PETRUIS (84123), L'Atrium Rue Jacquard - ZAC Saint-Martin, le 1^{er} décembre 2023, indice C, dont une copie demeure annexée aux présentes. (Annexe n°16)

Modalités d'exercice de la servitude

Cette servitude profite au propriétaire du fonds dominant, à ses occupants, employés, techniciens, concessionnaires, clients, fournisseurs, ayants-droit, propriétaires successifs, préposés et d'une manière générale à toutes personnes auxquelles il appartient d'accéder au foncier.

Elle permet l'accès aux biens restant la propriété du Vendeur. Dès lors, pour permettre au propriétaire du fonds dominant d'accéder à sa propriété, le Propriétaire du fonds servant s'engage à lui remettre toutes les clé(s)/badges/codes d'accès de tous les portails et portillons d'accès existants et susceptibles d'être créés à l'avenir.

La servitude s'exerce en tout temps et heures, de jour comme de nuit et prendra effet à compter des présentes. Dès lors, le propriétaire du fonds servant ne pourra ni obstruer ni fermer l'emprise desdits passages, de telle sorte que les voies restent accessibles en tout temps et heures, de jour comme de nuit.

Le propriétaire du fonds servant doit assurer, à ses frais exclusifs et de façon continue les travaux d'entretien (nettoyage, balayage, remplacement d'éléments vétustes ou dégradés etc.) sur l'ensemble de l'assiette de la servitude de passage, de manière à ce que celle-ci soit carrossable en tout temps par les piétons et véhicules du propriétaire du fonds dominant.

D'autre part, si le propriétaire du fonds servant ou ses ayants droits diligente des travaux sur ladite servitude de passage et avant le commencement de tous travaux et quelque soit la nature des travaux, il devra se rapprocher du propriétaire du fonds dominant dans les meilleurs délais pour convenir ensemble du calendrier et des conséquences que lesdits travaux vont entraîner.

Précision étant ici faite que les travaux ne devront en aucun cas impacter l'exploitation normale du site par le VENDEUR.

En cas de détérioration apportée au fonds du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Evaluation

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

2) Servitude de passage des réseaux (canalisations et eaux usées/pluviales)**Nature des servitudes**

A titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, le propriétaire du fonds servant consent à grever son fonds de toutes servitudes de passage en tréfonds de canalisations et réseaux souterrains des eaux usées et pluviales.

Identification des fonds**Désignation du Fonds servant**

A ISTRES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13800, Avenue Félix Gouin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	58	AV FELIX GOUIN	00 ha 02 a 02 ca

AL	67	AV FELIX GOUIN	02 ha 45 a 23 ca
AL	74	MOURETTE NORD	00 ha 02 a 53 ca

Propriétaire : La commune d'Istres, acquéreur aux présentes,
Effet relatif : Acquisition aux termes des présentes et qui sera publiée en même temps auprès du service de la publicité foncière compétent.

Désignation du Fonds dominant
A ISTRES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13800, Avenue Félix Guoin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	73	AV FELIX GOUIN	02 ha 03 a 45 ca
AL	61	AV FELIX GOUIN	02 ha 34 a 67 ca
AL	56	MOURETTE NORD	00 ha 03 a 41 ca
AL	71	AV FELIX GOUIN	00 ha 05 a 30 ca
AL	72	AV FELIX GOUIN	00 ha 00 a 01 ca
AL	76	MOURETTE NORD	00 ha 02 a 75 ca
AL	65	CHE DES MAURETTES	00 ha 02 a 51 ca
AL	63	MOURETTE NORD	00 ha 00 a 83 ca

Propriétaire : l'AFPA vendeur aux présentes,
Effet relatif : Transfert reçu par Maître Florian PERNES notaire à PARIS le 18 avril 2017 et le 20 avril 2017, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 16 juillet 2017, volume 2017P, numéro 4119.

Emprise de la servitude

La localisation du passage en tréfonds des canalisations et réseaux souterrains des eaux usées et pluviales est matérialisée par des lignes en pointillés de couleur bleu et marron (E.P – E.U) sur le plan des servitudes établi par le cabinet Robert JACQUOT - Nicolas SOLERE, géomètre-expert à PETRUIS (84123), L'Atrium Rue Jacquard - ZAC Saint-Martin, le 1^{er} décembre 2023, indice C, dont une copie demeure annexée aux présentes. (Annexe n°16)

Lesdites canalisations étant déjà implantées, leurs emprises et caractéristiques sont celles existantes.

Modalités d'exercice de la servitude

Cette servitude profite au propriétaire du fonds dominant, à ses occupants, employés, techniciens, concessionnaires, clients, fournisseurs, ayants-droit, propriétaires successifs, préposés et d'une manière générale à toutes personnes auxquelles il appartient d'accéder au foncier.

Cette servitude autorise le passage de toutes canalisations, gaines et réseaux de toute nature, dont les tuyaux, tout à l'égout, drains, branchements d'égout, prises d'eau, les canalisations principales d'eau, nécessaires à l'évacuation technique.

Les frais d'entretien desdites canalisations et réseaux seront à la charge du propriétaire du fonds servant à hauteur de 100 %.

Si le propriétaire du fonds dominant diligente des travaux sur lesdites canalisations et réseaux, il devra avertir le propriétaire du fonds servant dans un délai de 10 Jours par lettre simple ou par tout autre moyen, avant le commencement des travaux, sauf urgence motivée.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

D'autre part, si le propriétaire du fonds servant diligente des travaux sur lesdites canalisations et réseaux, et avant le commencement de tous travaux et

Fb CC. CB^a

quelque soit la nature des travaux, il devra se rapprocher du propriétaire du fonds dominant dans les meilleurs délais pour convenir ensemble du calendrier et des conséquences que lesdits travaux vont entraîner.

Précision étant ici faite que les travaux ne devront en aucun cas impacter l'exploitation normale du site par le VENDEUR.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations, gaines et réseaux du fait de l'un ou l'autre des propriétaires concernés, ce dernier (le responsable des détériorations) devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques nécessaires de réparation, d'entretien et de remplacements sur ces réseaux et canalisations ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière, et selon les règles de l'art.

Evaluation

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix. »

Une copie du plan matérialisant les servitudes est demeurée ci-jointe et annexée.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

Toutefois, le **VENDEUR** 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.

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

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

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

ASSURANCE

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait 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 **VENDEUR**.

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

A cet égard, le vendeur informe l'acquéreur que le bien est actuellement raccordé sur les réseaux appartenant au centre AFPA, propriété de l'ancien propriétaire de l'ensemble.

Toutefois, compte tenu des divisions foncières opérées précédemment, permettant la cession d'une partie du foncier appartenant à l'AFPA au profit du VENDEUR, les Parties sont convenues dans l'acte d'acquisition par la commune d'ISTRES que l'AFPA poursuive les contrats de distribution portant uniquement sur les postes suivants : eau potable, électricité et chauffage, afin de permettre à l'acquéreur de prendre le relai.

L'AFPA procédera à la coupure de l'alimentation en eau potable, électricité et chauffage au plus tôt au jour de la libération des biens de tous les objets mobiliers et au plus tard le 31 mars 2024.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que les parties sont convenues que la commune d'ISTRES s'engage à prendre à sa charge matérielle, administrative et à ses frais, les travaux de raccordement individuel aux réseaux (eau, EDF, ...).

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

FB

CG

00
00

Enonciation des documents obtenus

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme dont l'original est ci-joint a été délivrée par le service d'urbanisme « preventimmo.fr » dépendant de la société KINAXIA située à SOPHIA ANTIPOLIS le 23 mai 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

- Reconnassent que le rédacteur des présentes leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions.

- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Absence d'opération De Construction Ou De Rénovation Depuis Dix Ans

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.
- n'avoir souscrit, pour la réalisation desdits travaux, aucune police d'assurance dommages ouvrage prévue par l'article L 242-1 du Code des assurances, ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" prévue par l'article L 241-2 du même Code.
- ne pas être en mesure de justifier des assurances de responsabilité civile décennale des entreprises ayant réalisé lesdits travaux.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation, voulant et entendant en faire son affaire strictement personnelle compte tenu, notamment, du fait qu'il projette de procéder à la démolition des biens ayant fait l'objet desdits travaux.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble	Peintures	Illimitée ou un an

	d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)		si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble	Immeuble bâti	La durée du plan

CC. FB a

	d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme		
--	---	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte de vente réitérant les présentes, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte de vente réitérant les présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Concernant le bâtiment 26

Le VENDEUR déclare que le bâtiment 26 est à usage d'habitation. Toutefois celui-ci a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique.

Concernant les bâtiments 1, 2, 4, 5, 13, 16, 25, 27, 31 et le Bien article TROIS

Le VENDEUR déclare qu'ils ne sont pas affectés à l'habitation, en conséquence ils n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L. 1334-13 premier alinéa du code de la santé publique commande au Promettant de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Il résulte des rapports de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établis par la société ADIAG, située à MARSEILLE (13016) 8 rue Jean Jacques Vernazza, les 8, 21 et 23 avril, 31 mars, 28 et 31 mai 2021, et le 28 septembre 2023 (pour les bâtiments 1 et 27) les conclusions suivantes ci-après littéralement rapportées :

Concernant les bâtiments 1, 26 et 27

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Concernant les bâtiments 2, 4, 5, 13, 16, 25 et 31

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance dès avant les Présentes lesdits rapports, dont une copie demeure annexée aux présentes.

Termites

Le BIEN est situé dans une zone contaminée par les termites suivant arrêté préfectoral du 10 août 2001, ainsi qu'il résulte de la note d'urbanisme ci-dessus visée. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Les états mentionnant la présence ou l'absence de termites visés à l'article L.126-24 du code de la construction et de l'habitation ont été réalisés et communiqués par le Vendeur à l'Acquéreur.

Il résulte des états relatifs à la présence de termites établis par la société ADIAG, située à MARSEILLE (13016) 8 rue Jean Jacques Vernazza, les 23, 24, 27 et 28 novembre 2023, les conclusions suivantes ci-après littéralement rapportées :

Concernant tous les bâtiments (1, 2, 4, 5, 13, 16, 25, 26, 27 et 31)

« Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite. »

CG. F3 

Une copie de ces états parasitaires est annexée.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Concernant les bâtiments 1, 26 et 27 :

Il résulte de deux attestations établies par le cabinet ADIAG en date des 5 novembre 2022 et 28 septembre 2023, dont une copie demeure annexée aux présentes que les bâtiments 1,26 et 27 « ne comporte aucune installation intérieure de gaz. »

Concernant les bâtiments 2, 4, 5, 13, 16, 25, 31, et le Bien article TROIS

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Concernant les bâtiments 1, 26 et 27 :

Le Vendeur déclare que les bâtiments 1, 26 et 27 entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du code de la construction et de l'habitation s'agissant de locaux à usage d'habitation.

Un diagnostic sur l'état de l'installation intérieure d'électricité par la société APAVE a été réalisé. Cette dernière a visité ledit bâtiment le 4 novembre 2022 (pour le bâtiment 26) et le 14 septembre 2023 (pour les bâtiments 1 et 27) et a émis ses diagnostics à la même date.

Une copie de ce diagnostic demeure annexée aux présentes.

Concernant les bâtiments 2, 4, 5, 13, 16, 25, 27 et 31

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) établis, conformément aux dispositions des articles R.134-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont demeurés ci-annexés.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi que cela résulte d'un état des nuisances sonores aériennes délivré par le cabinet « Preventimmo.fr » en date du 15 décembre 2023 ci-annexé.

Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/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 ainsi que cela résulte de la note d'urbanisme ci-dessus visée.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

CG. 13 01

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

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques établi le 15 décembre 2023 est joint.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis lors de la première visite du bien.

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 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est joint aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols établi le 15 décembre 2023 est joint.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa fort.
Une copie de la cartographie est jointe.

Etude géotechnique

Une étude géotechnique préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société FONDASOL dont les bureaux sont à AUBAGNE (13676), 410 Avenue de Passe-Temps, ZA Napollon, en date du 26 septembre 2022, sous la référence « rapport n°PR.13GT.22.0145.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

REITERATION

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte de vente réitérant les présentes aura lieu **au plus tard dans les VINGT QUATRE (24) mois de la dernière signature des présentes** par le ministère de Maître Claire ROBBINO notaire à ISTRES moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

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

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

CG FB G
OR

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

A défaut d'être levées dans le délai de réitération des présentes éventuellement prorogé par les parties, le présent compromis sera caduque de plein droit sans aucune formalité judiciaire, sans indemnité de nart ni d'autre et la somme de _____ versée par anticipation sur le prix de vente sera intégralement restituée à l'ACQUEREUR.

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

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

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte de vente réitérant les présentes, alors que toutes les conditions suspensives ou essentielles et déterminantes sont réalisées, l'autre pourra, si la faculté de dédit stipulée ci-après n'a pas été mise en œuvre par l'ACQUEREUR, saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

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

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

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

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

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

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre

gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au jour de signature de l'acte réitérant les présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** originaire.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

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

FISCALITE

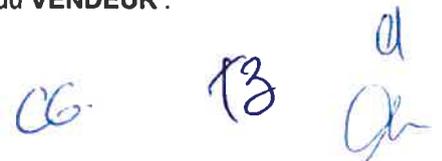
REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :



Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire ROBBINO, notaire à ISTRÉS le 23 janvier 2024 pour une valeur de _____, en cours de publication au service de la publicité foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1.

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

CONDITION PARTICULIERE DE VERSEMENT DE LA PLUS VALUE

Il résulte du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit littéralement reproduit par extrait :

« CLAUSE D'INTERESSEMENT EN CAS DE REVENTE DU BIEN

Objet

Les Parties sont convenu du mécanisme d'intéressement suivant, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période ci-après indiquée. Il est justifié par le souci de bonne gestion du patrimoine immobilier de l'AFPA, établissement public national.

Il est ici précisé qu'à titre de condition essentielle et déterminante, les Parties conviennent que la présente clause est indépendante du Prix, ledit prix étant ferme et définitif. Elle ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la Vente, le prix principal ou toute autre clause de la Vente.

Enfin il est précisé que la présente clause ne s'applique pas sur le Bien de l'article TROIS.

Définitions

Pour la compréhension de la présente clause, les termes suivants ont la signification ci-dessous précisée :

« **Auteur de la Mutation** » : désigne la personne physique ou morale, redevable de l'intéressement.

« **Frais de l'acte Complémentaire** » : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes, entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, à savoir la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

« **Mutation** » : vise toute vente, adjudication, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie des Biens.

« **Plus-Value Nette** » : est égale à la Valeur de la Mutation diminuée de la Valeur d'Acquisition, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation.

« **Valeur d'Acquisition** » : désigne le prix de vente (ou valeur) du Bien exprimé dans le titre de propriété de l'Auteur de la Mutation.

En ce qui concerne la commune d'Istres uniquement : le prix de vente du Bien sera augmenté des dépenses suivantes :

- aux primes des polices d'assurances garantissant les Biens,
- à la taxe foncière.

A cet égard, la commune d'Istres aura l'obligation de remettre à l'AFPA une attestation détaillant la manière dont le prix de revente aura été calculé. Cette attestation devra comporter le détail de tous les postes de dépenses.

« **Valeur de la Mutation** » : désigne le prix ou la valeur, hors droits et frais, de la Mutation.

Mécanisme de la clause d'intéressement

Le présent mécanisme s'appliquera lors de toutes les Mutations portant sur tout ou partie du Bien en son état tel que décrit aux Présentes, ou après réalisation de travaux modifiant la nature du Bien, intervenant sur la période de **QUINZE (15) années** à compter de la date du présent Acte.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange des Biens, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est ici précisé qu'en cas de mutation d'une partie des Biens, la Plus-Value Nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des mètres carrés de terrain objet de la mutation, par rapport à la surface de terrain totale des Biens telle qu'indiquée aux Présentes, soit :

- Pour le Bien article UN : 25.760 m²,
- Pour le Bien article DEUX : 17.609 m².

Et selon la même définition que celle retenue aux Présentes.

Détermination du montant de l'intéressement

En cas de Mutation tout ou partie du Bien en son état tel que décrit aux Présentes, l'Auteur de la Mutation versera à l'AFPA un intéressement correspondant à **50%** de la Plus-Value Nette réalisé par lui.

Et en cas de Mutation tout ou partie du Bien après réalisation de travaux modifiant la nature du Bien, l'Auteur de la Mutation versera à l'AFPA un intéressement qui sera déterminée selon la formule de calcul ci-après déterminée.

Formule de calcul

Cet intéressement sera déterminé selon la formule suivante :

$$I = 50\% \times [(prix \text{ de vente réel} - prix \text{ de vente prévisionnel})]$$

« I » s'entend du montant de l'intéressement dû par l'Auteur de la Mutation au Vendeur.

« Prix de vente réel » : prix tel qu'il résulte de l'acte de Mutation.

« Prix de vente prévisionnel » : En fonction de la nature et de la destination des biens vendus, le prix de vente prévisionnel est déterminé comme suit :

NATURE		Prix de vente prévisionnel (€/ m ²)
TERRAIN A BATIR		400,00 € / m ² de SDP
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT OU REHABILITE BLOC	Logements/hébergements	2.960,00 € / m ² SHAB
	Locaux d'activités/bureaux/commerces	977,50 € / m ² SU
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT OU REHABILITE A L'UNITE	Logements/hébergements	3.700,00 € / m ² SHAB
	Locaux d'activités/bureaux/commerces	1.150,00 € / m ² SU
VENTE ACHEVE EN BLOC	Logements/hébergements	2.960,00 € / m ² SHAB
	Locaux	977,50 € / m ² SU

CG F3

	d'activités/bureaux/commerces	
VENTE ACHEVEE A L'UNITE	Logements/hébergements	3.700,00 € / m ² SHAB
	Locaux d'activités/bureaux/commerces	1.150,00 € / m ² SU

Prix de vente prévisionnel = nombre de m² développé en fonction de la nature du bien cédé X valeur figurant au tableau ci-dessus

Audit prix de vente prévisionnel, il sera appliqué une indexation en fonction de l'indice national du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui publié au Journal Officiel à ce jour, soit le 30 septembre 2023, soit celui du 2ème trimestre, soit 2123, et l'indice de comparaison sera le dernier publié à la date de l'acte constatant la Mutation.

Pour la compréhension de la présente clause, les termes suivants ont la signification ci-dessous précisée :

« **Surface de Plancher** » ou « **SDP** » : désigne la surface de plancher telle que définie à ce jour par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

« **Surface Utile** » ou « **SU** » : elle est déterminée par référence à la Surface de plancher (SPC), de laquelle sont déduites (si elles ont été comptées dans la SPC) les surfaces occupées par les murs de refends et cloisons fixes, poteaux, marches, cages d'escaliers (volée d'escaliers et demi-paliers d'escaliers), gaines, conduits de fumée et de ventilation, y compris locaux techniques ventilation.

Pour les locaux d'activités et de commerces, les réserves en sous-sol ou de plain-pied, si elles sont accessibles directement depuis le local commercial sont comptabilisées dans la Surface utile avec un coefficient de pondération de 0,20.

« **Surface Habitable** » ou « **SHAB** » : désigne la surface habitable, définie à l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Paiement et modalités de mise en œuvre de l'intéressement

Le montant de l'intéressement sera calculé dans le mois qui suit la signature de l'acte constatant la Mutation, laquelle signature constitue le fait générateur dudit intéressement.

Par conséquent, l'Auteur de la Mutation devra communiquer à l'AFPA et au Notaire Participant dans les vingt (20) Jours Calendaires de leur signature tout acte de Mutation portant sur tout ou partie des Biens.

Lors de la Mutation par acte authentique, le notaire rédacteur séquestrera sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement si un tel intéressement s'avère exigible.

L'intéressement sera payé dans un délai de quarante cinq (45) Jours de l'acte authentique constatant la Mutation de tout ou partie des Biens.

Pour être libératoire, le paiement de l'intéressement aura lieu par la comptabilité du Notaire participant.

La constatation de l'exigibilité de cet intéressement, de son paiement et de sa quittance fera l'objet d'un acte complémentaire à l'Acte de vente, établi par le notaire rédacteur ou participant, dont les frais seront à la charge de l'Auteur de la Mutation, et qui devra être régularisé dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de tout ou partie des Biens.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la Vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Transmission et publicité foncière

En cas de Mutation portant sur tout ou partie des Biens durant la période de QUINZE (15) années à compter de ce jour, l'Auteur de la Mutation s'oblige à faire reprendre par ses ayants-causes, dans tout acte de Mutation, l'ensemble des obligations résultant de la présente clause d'intéressement, et notamment l'obligation de transmettre la présente clause à tous les nouveaux propriétaires successifs de tout ou partie du Bien.

Précision étant ici faite que la présente clause d'intéressement cessera d'être appliqué si l'Auteur de la Mutation, personne physique ou morale sous forme de société civile immobilière (SCI) familiale, ayant acquis le bien dans le cadre d'une acquisition en l'état futur d'achèvement à l'unité ou achevé à l'unité, procède à une première cession.

Chaque Auteur de la Mutation sera seul et personnellement débiteur de l'intéressement dont il serait redevable à l'égard de l'AFPA en application de la présente clause d'intéressement.

Le notaire soussigné requiert expressément le Service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de MILLE EUROS (1000,00 EUR).

Sanction

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, l'Auteur de la Mutation alors défaillant, sera tenu à l'égard de l'AFPA de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits de l'AFPA à tous autres dommages et intérêts.

Les Parties requièrent expressément le notaire soussigné de délivrer à l'AFPA, aux frais de l'ACQUEREUR, une copie exécutoire du présent Acte. »

Par suite, le VENDEUR reconnaît avoir été parfaitement averti du fait qu'il y aura lieu de calculer le montant de cette plus value nette réalisée afin d'en verser le montant exact à l'APFA précédent propriétaire, par prélèvement sur le prix de vente objet des présentes.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique objet des présentes, ainsi que celui à régulariser et réitérant les présentes et de leurs suites.

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

De plus .

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, estimés intégralement et forfaitairement avec le coût des formalités préalables à la somme toutes taxes comprises de SIX CENTS EUROS (600,00 euros), seront supportés:

- par le VENDEUR si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

En cas de réalisation de la vente et en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à l'Office Notarial

CC. F3 Ab^a

de ISTRES (13800) – 48 Bd Jean-Jacques Prat, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge de l'ACQUEREUR fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de : TROIS CENTS EUROS (300,00 euros). Cette rémunération restera acquise à Office Notarial d'ISTRES (13800)), 48 Boulevard Jean Jacques Prat.

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, l'ACQUÉREUR verse au compte de l'Office Notarial de ISTRES (13800) – 48 Bd Jean-Jacques Prat, la somme de **SIX CENTS EUROS (600,00 euros)**.

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

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

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

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

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

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

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

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

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

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

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

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

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

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

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

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte de vente sera Maître Claire ROBBINO Notaire à ISTRES.

REQUISITION

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

ELECTION DE DOMICILE

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

CORRESPONDANCE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

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

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

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

CG F3



MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur quarante-trois pages**Comprenant**

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

Paraphes

CG.  F3
u

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

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



Insérer courrier mairie propriété

*PIECE JOINTE N°4 : EVALUATION
SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA
2000*



DDTM des BOUCHES-DU-RHONE

**FORMULAIRE D'ÉVALUATION SIMPLIFIÉE
DES INCIDENCES NATURA2000**

**A JOINDRE OBLIGATOIREMENT AUX DOSSIERS
ADMINISTRATIFS**



A quoi ça sert ?

Ce formulaire permet de répondre à la question préalable suivante : mon projet est-il susceptible d'avoir une incidence sur les objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ? Le formulaire doit permettre, par une analyse succincte du projet, d'une part, et des enjeux de conservation d'autre part, de démontrer que toute incidence du projet sur les objectifs de conservation d'un site Natura 2000 est exclue. **Si tel n'est pas le cas et qu'un doute subsiste sur d'éventuelles incidences, une évaluation plus poussée doit être conduite.**

Ce formulaire est à remplir par le **demandeur**, en fonction des informations dont il dispose (cf. p.7 : » ou trouver l'info sur Natura 2000? »). Ce formulaire fait office d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet de conclure à l'absence d'incidence. Destiné à faciliter les obligations des personnes physiques menant de petits projets, il relève de l'exception et n'exonère pas d'un contact préalable avec la structure animatrice du site Natura 2000 lorsque le projet est situé dans un site natura 2000 ou à proximité immédiate. Au cas par cas, l'administration qui instruit le projet peut être amenée à demander les compléments d'information nécessaires.

Dans quels cas utiliser ce formulaire ?

Il est destiné surtout aux **personnes physiques** menant des **projets de faible ampleur** et il distingue deux cas :

Cas 1 (p. 2 et 3) :

L'emprise du projet est située entièrement à l'extérieur des sites Natura 2000,

Cas 2 (p. 5 et suivantes) :

L'emprise du projet est située tout ou partie dans un site Natura 2000 (dans ce cas prendre contact préalablement avec la structure animatrice du site natura 2000 concerné pour connaître les enjeux présents sur le secteur du projet et les environs)

Le demandeur doit s'efforcer de fournir au mieux de ses connaissances les renseignements requis pour que l'étude d'incidence soit validée par le service instructeur ou administration chargée d'autoriser le projet. Il convient de mettre des points d'interrogation lorsque le renseignement demandé par le formulaire n'est pas connu. S'il ne peut être fait appel à un expert naturaliste professionnel, il est recommandé de se faire aider, si possible et en cas de besoin, par le tissu associatif local en matière de protection de l'environnement.

Coordonnées du demandeur :

Nom : Cogedim

Adresse : Les Carrés du Golf, Bât.B, 1165 rue JR Guilibert Gauthier de la Lauzière,
13290 Aix-En-Provence

Téléphone : 06.69.68.08.76 Fax :

Email : ogallion@coledim.com

1^{er} cas : projet localisé entièrement hors site Natura 2000

a. Nature et description du projet

Le projet concerne la création de logements sur le site de l'AFPA Félix Gouin sur la commune de Istres.

- b. Le projet comporte-t-il des **éclairages nocturnes** ? Si oui préciser la localisation, la technologie d'éclairage utilisée, l'orientation des faisceaux, le caractère permanent ou non de l'éclairage

Des éclairages nocturnes sont prévus sur le site. Une mesure a été définie afin de limiter les impacts sur les espèces nocturnes, privilégiant un éclairage avec une intensité minimale portée à 20 lux (du fait des obligations PMR), une température de 3000k et dont le faisceau sera dirigé vers le bas.

- c. Y a-t-il sur la zone du projet des fossés, canaux, roubines, cours d'eau ou tout autre milieu aquatique (y.c. temporaire) ou humide ? Si oui, les faire apparaître sur le plan fourni et préciser la nature de la végétation associée, le cas échéant et préciser si le projet modifie ces milieux d'une quelconque façon

Aucune zone humide n'a été relevée sur la zone d'étude. Des bouches d'égout sont néanmoins présentes sur le site.

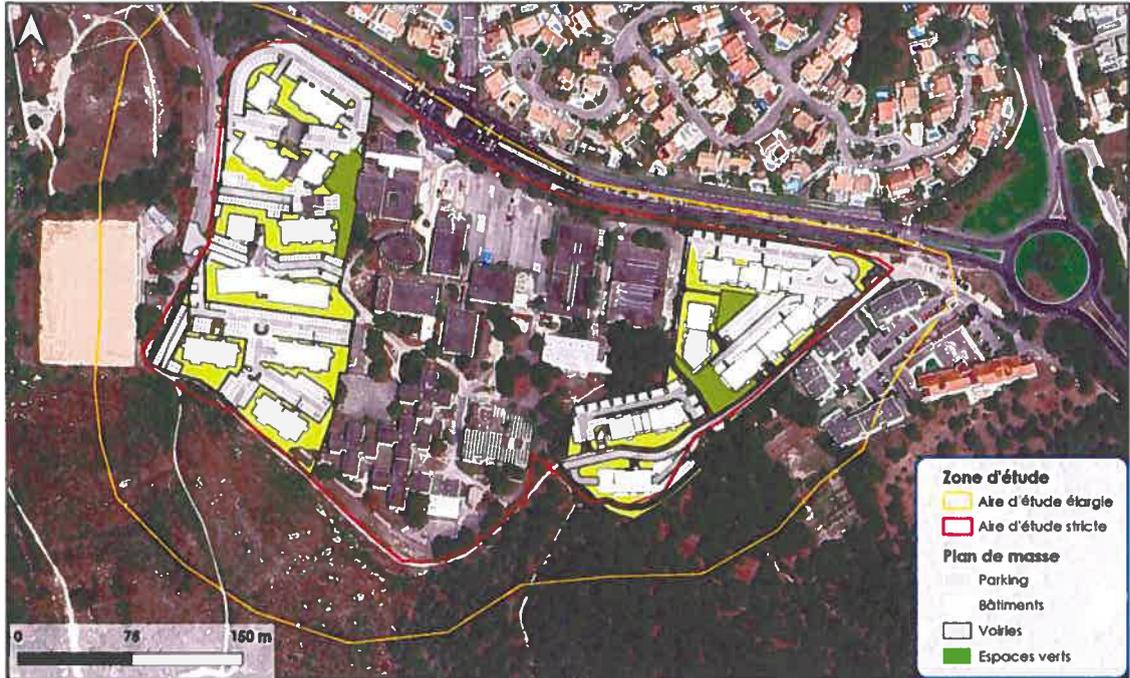
- d. **Essences concernées si des arbres sont supprimés** (préciser pour chaque espèce le nombre d'arbre concernés ou la surface concernée, ainsi que les plus gros diamètres relevés)

Une partie de la pinède ainsi que des bosquets de pins d'Alep seront défrichés dans le cadre du projet. La surface totale est de 1,24 ha. Par ailleurs, certaines haies ornementales, de Cyprès, de Laurier rose ou encore de Tamaris seront également impactées (environ 0,3 ha) puis recrées sur le site en privilégiant des essences locales ayant un intérêt écologique pour les espèces recensées sur le site. Environ 800 ml de haies seront recrées.

e. Localisation et cartographie

Joindre obligatoirement un plan du projet (plan de masse, plan cadastral, etc.), avec fonds de plan IGN au 1/25 000 . Les arbres supprimés et conservés doivent y être repérés.

Plan de masse du projet (tranche est et ouest)



VNEI - AFPA Félix Gouin Cogedim

Ecotonia - 2023

Système de coordonnées: Lambert 93 - EPSG:2154

Localisation des éléments arborés supprimés dans le cadre du projet



VNEI - AFPA Félix Gouin Cogedim

Ecotonia - 2023

Système de coordonnées: Lambert 93 - EPSG: 2154

Le projet est situé :

Commune de Istres dans le département des Bouches-du-Rhône.

Lieu-dit et adresse : AFPA avenue Félix Guoin, 13800, Istres

Site Natura 2000 les plus proches, dont les objectifs de conservation sont susceptibles d'être impactés :

A quelle distance ?

A 500m à l'ouest du site (« ZPS : Etangs entre Istres et Fos ») : (FR9312015)

A 2 km à l'ouest du site (nom du site) : (ZSC : « Crau centrale – Crau sèche ») (FR9301595)

b. Etendue du projet

Surface : Environ 4,5 ha

Linéaire : Environ 1500 mètres de linéaire

c. Période envisagée pour les travaux

Octobre 2025

d. Questions posées

En fonction des espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 voisins, les principales questions posées sont les suivantes :

Chauve-souris ou oiseaux

- le projet occasionne-t-il une coupure ou une discontinuité dans une trame boisée, une ripisylve ? porte-t-il atteinte à des haies ou alignements d'arbres ?

Le projet n'occasionne pas de coupure ou discontinuité, la zone d'étude étant déjà fortement anthropisée. Cependant, des haies ornementales et 1,24 ha de pinède et bosquets de pins d'Alep seront impactés.

- y a-t-il suppression de vieux arbres ou arbres à cavités ? (si oui joindre photos)

Aucun arbre sénescant ou possédant une cavité ne sera impacté.

- l'emprise du projet est elle en partie en bordure de milieux aquatiques ?

Aucune zone humide n'a été relevé au sein ou à proximité de la zone d'étude

- des gîtes à chauve-souris sont-ils présents (arbres, fissures de parois rocheuses et bâtiments inclus) ?

Des bâtis à l'abandon sont présents sur la zone d'étude. Une mesure de démantèlement des bâtis a été éditée afin d'éviter toute destruction d'individus.

- quelles espèces d'oiseaux utilisent ou fréquentent le site ?

Les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaires recensés sur le site sont :

- Mouette rieuse (*Chroicocephalus ridibundus*) en survol,
- Milan noir (*Milvus migrans*) en survol,
- Canard colvert (*Anas platyrhynchos*) en survol.

- y a-t-il des espèces d'oiseaux qui s'y reproduisent ?

Aucune de ces espèces d'oiseaux concernées par ce FSD ne niche sur le site.

Insectes (à proximité immédiate des sites natura 2000)

- y a-t-il suppression de vieux arbres, arbres morts ou arbres à cavités ? (si oui joindre photos)

Aucuns arbres vieux, morts ou à cavité n'ont été relevés. Les arbres relevés sont principalement des Pins d'Alep.

e. Conclusion

Le projet envisagé

est susceptible

n'est pas susceptible

d'avoir des incidences sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 voisins pour la (les) raison(s) suivantes :

Le projet envisagé n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 voisins puisque la zone d'étude est d'ores et déjà fortement anthropisée. Par ailleurs, des friches enherbées fleuries ainsi que des haies pluristrates fonctionnelles seront intégrées au plan paysager pour les espaces verts du projet.

Reconnaissance de terrain

effectuée le : 31 octobre 2024

Fait à Aix en Provence

Par : Olivier GALLIEN
COGEDIM PROVENCE

signature

5

COGEDIM PROVENCE
SNC au capital de 100 000€ - SIREN 42738113 RCS Marseille - APE 4110A
1165 Rue JRGG de la Lauzière - Bât. B
CS 60542
13594 Aix en Provence Cedex 3
Tél. : 04.42.16.62.50

Coordonnées du demandeur :

Nom :
.....
Adresse :
.....
Téléphone : Fax :
Email :

2ème cas : projet tout ou partie dans un site Natura 2000

*Si le site Natura 2000 bénéficie d'un document d'objectifs (DOCOB) approuvé, on trouvera dans celui ci la plupart des renseignements relatifs à la présence d'espèces ou d'habitats dont la protection est visée par Natura 2000.
Les DOCOB sont consultables en mairie ou sur le site internet de la DREAL PACA.*

0 Contact préalable avec la structure animatrice du site Natura 2000, chargée de la mise en œuvre du DOCOB

Avez-vous contacté l'animateur (recommandé) ?

Avez-vous consulté le DOCOB du site Natura 2000 ?.....

L'animateur a-t-il porté à votre connaissance des enjeux particuliers

de conservation sur le secteur du projet ou alentour ? (préciser ci-dessous)

***NB :** la structure animatrice a seulement un rôle d'information et n'est chargée ni de contribuer à l'élaboration du dossier d'incidence ni de donner un avis sur celui-ci*

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

1 Description du projet

a. Nature et description du projet (remplir également l'annexe jointe « description de votre projet »)

.....
.....
.....
.....

*PIECE JOINTE N°5 : DECISION DE
L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
PORTANT DISPENSE DE LA REALISATION
D'UNE ETUDE D'IMPACT*

En attente

*PIECE JOINTE N°6 : ACCORD EXPRES DU
PROPRIETAIRE DES TERRAINS*

L'accord des propriétaires de la maîtrise foncière des terrains à COGEDIM Provence est notifié dans la promesse de vente signée les 16 et 17 2024 (cf. pièce jointe 3, page 19).

L'extrait mentionnant l'accord est présenté ci-dessous :

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Autorisations

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

Aux fins ci-dessus énoncées, le VENDEUR donne expressément à l'ACQUEREUR toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Figure 5 : Extrait du compromis de vente signé en mai 2024 (pièce jointe 3, page 19)

*PIECE JOINTE N°7 : ACTE AUTORISANT
LE REPRESENTANT QUALIFIE DE
LA PERSONNE MORALE A DEPOSER LA
DEMANDE – KBIS – DELEGATION DE
POUVOIRS*

Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille
2 RUE EMILE POLLAK
13291 MARSEILLE CEDEX 06
N° de gestion 2002B01747

Code de vérification : ZLazGeNSYm
<https://contrôle.infogreffe.fr/contrôle>



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 19 août 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 442 739 413 R.C.S. Marseille
Date d'immatriculation 15/07/2002
Dénomination ou raison sociale **COGEDIM PROVENCE**
Forme juridique Société en nom collectif
Capital social 100 000,00 Euros
Adresse du siège Boulevard de Dunkerque Immeuble Astrolabe-79 -Cs
70461 13235 Marseille 2e Arrondissement Cedex 02
Durée de la personne morale Jusqu'au 15/07/2101
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms GAYVALLET Lionel
Date et lieu de naissance Le 04/11/1970 à Versailles (78)
Nationalité Française
Domicile personnel 604 Chemin de la Vêrane 13880 Velaux

Associé

Dénomination COGEDIM
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 87 Rue de Richelieu 75002 Paris 2e Arrondissement
Immatriculation au RCS, numéro 054 500 814 RCS Paris

Associé

Dénomination COGEDIM - GESTION
Forme juridique Société en nom collectif
Adresse 87 Rue de Richelieu 75002 Paris 2e Arrondissement
Immatriculation au RCS, numéro 380 375 097 RCS Paris

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination ERNST & YOUNG et Autres
Forme juridique Société par actions simplifiée à capital variable
Adresse Paris la Défense 1 1-2 Place des Saisons 92400 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro 438 476 913 RCS Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

Dénomination AUDITEX
Forme juridique Société par actions simplifiée à capital variable
Adresse Paris la Défense 1 1-2 Place des Saisons 92400 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro 377 652 938 RCS Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement Boulevard de Dunkerque Immeuble Astrolabe-79 -Cs
70461 13235 Marseille 2e Arrondissement Cedex 02
Activité(s) exercée(s) Etude et réalisation dans le sud de la France hors Alpes Maritimes
principalement directement ou indirectement par prise de participation ou
d'intérêt de toutes opérations immobilières
Date de commencement d'activité 05/06/2002

Greffé du Tribunal de Commerce de Marseille

2 RUE EMILE POLLAK
13291 MARSEILLE CEDEX 06

N° de gestion 2002B01747

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- *Mention du 28/05/2004*

changement d'associé suite à la fusion absorption par la société mideco sas devenue cogedim

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



COGEDIM PROVENCE
Société en Nom Collectif au capital de 100.000 Euros
Siège social : Immeuble Astrolabe – 79 Boulevard de Dunkerque CS 70461
13235 MARSEILLE CEDEX 02
442 739 413 RCS MARSEILLE

DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
PRISES DANS UN ACTE LE 24 JUILLET 2020

LES SOUSSIGNEES

- La société COGEDIM
Représentée par son Président, Monsieur Jacques EHRMANN,

Propriétaire de 990 parts
 - La société COGEDIM GESTION
Représentée par son Gérant, Monsieur Jacques EHRMANN,

Propriétaire de 10 parts
- Total des parts présentes ou représentées : 1.000 parts

Seules associées de la Société,

Statuant conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts de la Société qui prévoit que les décisions des associés peuvent résulter du consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte,

Prenant acte de la démission de Monsieur Vincent EGO de ses fonctions de Gérant de la Société à effet du 24 juillet 2020,

Le Cabinet ERNST & YOUNG et Autres, Commissaire aux comptes titulaire, ayant été dûment informé des présentes,

Ont pris unanimement les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

La Collectivité des Associés décide de nommer en qualité de Gérant de la Société, à compter de ce jour et pour une durée illimitée, en remplacement de Monsieur Vincent EGO démissionnaire :

- Monsieur Lionel GAYVALLET
Né le 4 novembre 1970 à VERSAILLES (78)
Demeurant 604 Chemin de la Vérane – 13880 VELAUX
De nationalité française,

Lequel, intervenant à l'acte, déclare accepter ledit mandat.

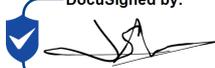
Conformément aux stipulations de l'article 15 des Statuts de la Société et sous la seule limite de la loi et des statuts, Monsieur Lionel GAYVALLET disposera des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société dans ses rapports avec les tiers, et notamment pour contracter en son nom et l'engager par tous les actes et opérations entrant dans l'objet social et faire, dans ses rapports avec les associés et dans l'intérêt de la Société, tous actes de gestion entrant dans l'objet social.

DEUXIEME DECISION

La Collectivité des Associés confère tous pouvoirs à WOLTERS KLUWER SAS (480 081 306 RCS PARIS), 14 rue Fructidor – Immeuble Colisée 4 – case postale 610 – 75814 Paris cedex 17, et au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de publicité, et ce y compris par voie dématérialisée avec signature électronique, conformément aux textes légaux en vigueur. Pouvoir est également donné de déposer et de signer tous formulaires, produire toutes justifications, faire toutes déclarations, affirmations et réserves, acquitter tous droits et taxes, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

Fait à Paris
Le 24 juillet 2020

COGEDIM
Associée

DocuSigned by:

94D5D6010E31465...

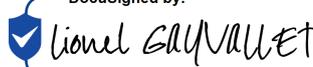
COGEDIM GESTION
Associée

DocuSigned by:

94D5D6010E31465...

Lionel GAYVALLET
Gérant

« Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »

DocuSigned by:

11EF801F874C417...

COGEDIM PROVENCE

Monsieur Jérôme COSTAGLIOLI
Directeur Régional Cogedim Provence
Immeuble Astrolabe
79 boulevard de Dunkerque
CS 70461
13235 MARSEILLE CEDEX 02

Le 29 octobre 2020

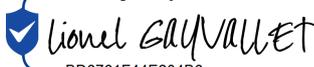
Cher Monsieur,

En suite de ma nomination aux fonctions de gérant de la société, je vous confirme, par la présente, que la délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Vincent EGO au profit de votre prédécesseur, pour représenter la société sur le périmètre géographique de Cogedim Provence, par acte notarié en date du 11 juillet 2016, reçu par Maître Gilbert FERAUD, Notaire, dont une copie figure ci-annexée, vous est, en tant que de besoin, confirmée et se poursuit à votre profit.

Il en est de même pour l'acte complémentaire à la délégation de pouvoirs en date du 1^{er} septembre 2018 dont une copie figure également en annexe.

Je vous remercie de bien vouloir valider la mention ci-dessous « Bon pour acceptation de confirmation de pouvoirs » et signer le présent courrier.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

DocuSigned by:

BD6761F44E204B6...

Monsieur Lionel GAYVALLET
Gérant Cogedim Provence

Bon pour acceptation de confirmation de pouvoirs

DocuSigned by:

08AAF5DC530747E...

PJ :

- délégation de pouvoirs datée du 11 juillet 2016
- acte complémentaire à la délégation de pouvoirs daté du 1^{er} septembre 2018

100872002
CF/MP/

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE ONZE JUILLET
A MARSEILLE 13008, 2 Boulevard de Louvain, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Gilbert FERAUD, Notaire Associé membre de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée de notaires dénommée " SELARL
FERAUD – VOGLIMACCI ", dont le siège est à MARSEILLE 13008, 2 Boulevard
de Louvain,**

A reçu le présent acte à la requête de :

Monsieur Vincent EGO, domicilié professionnellement à MARSEILLE CEDEX
02 (13235), immeuble Astrolabe, 79 boulevard de Dunkerque, CS 70461,

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée **COGEDIM PROVENCE**, Société en nom collectif au
capital de 100.000 €, dont le siège est à MARSEILLE CEDEX 02 (13235), Immeuble
Astrolabe – 79 boulevard de Dunkerque CS 70461, identifiée au SIREN sous le
numéro 442739413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
MARSEILLE.

Ci-après dénommée « **la Société** »,

En sa qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé
aux termes des décisions unanimes des associés en date du 18 janvier 2016 dont une
copie certifiée conforme du procès-verbal est ci-annexée, **Annexe n°1**

Et ayant tous pouvoirs pour agir au nom de la société et engager celle-ci pour
tout acte entrant dans l'objet social dans le respect des dispositions légales et
statutaires en vertu des dispositions de l'article 15 des statuts de ladite Société, et
avec faculté de substituer.

Une copie certifiée conforme des statuts est ci-annexée. **Annexe n°2**

Figurant ci-après sous la dénomination « **le Délégant** »

LEQUEL, par les présentes, **DELEGUE** par les présentes à :

Monsieur **Lionel GAYVALLET**
Domicilié professionnellement à MARSEILLE (13002), 79 boulevard de
Dunkerque
Exerçant les fonctions salariées au sein de COGEDIM GESTION de Directeur
Régional de COGEDIM PROVENCE

Ci-après dénommé « **Le Déléataire** »

L'ensemble des pouvoirs visés ci-après qui concernent la Société et les
sociétés dont la Société est ou sera gérante (les « Filiales »), dans le cadre de la
réalisation d'opérations de programmes immobiliers exclusivement situés dans le
périmètre géographique de **COGEDIM PROVENCE**.

Les pouvoirs dévolus le sont dans le respect et les limites imposées aux
pouvoirs et obligations de la gérance tels qu'ils ressortent des statuts de la Société et
de ceux des Filiales.



I / DELEGATION DE POUVOIRS

A . Dans le domaine contractuel :

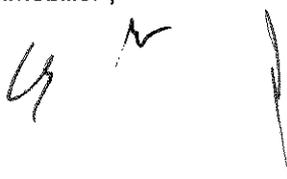
1. Développement :

Le Délégué a pouvoir pour :

- a. Rechercher et analyser en terme de développement d'opérations immobilières de constructions vente, et conformément à la stratégie de développement définie par la Direction générale, les opportunités d'acquisition de terrain ;
- b. Prendre contact avec tous les acteurs locaux, organismes privés ou publics, SEM, collectivités locales
- c. Mandater toutes personnes pour étudier la faisabilité technique, juridique, administrative et financière de l'opération envisagée
- d. Répondre aux appels d'offres et soumissions
- e. Choisir un architecte parmi ceux figurant dans le fichier des Architectes en s'assurant qu'il a les compétences techniques adéquates avec l'opération envisagée ainsi que l'Assistant Environnement Maitrise d'ouvrage (AEMO).
- f. Procéder à tous achats ou cessions de terrains ou autres biens immobiliers, et à toutes acquisitions ou cessions d'actions ou de parts sociales de sociétés en vue de la réalisation de l'objet social de la Société et/ou des filiales, signer toutes promesses de ventes, tous actes d'acquisitions, tous avenants ;

2. Phase réalisation

- a. Le Délégué a pouvoir dans le cadre de la bonne réalisation des opérations de promotion et de construction vente pour conclure toutes conventions ainsi que leurs avenants, et pièces modificatives et assurer leur publication éventuelle et notamment :
 - tout contrat de gestion, de maîtrise d'ouvrage délégué, d'assistance à maître d'ouvrage, et plus généralement d'assistance à la réalisation de l'opération et à sa gestion à intervenir entre la Société et/ou les Filiales et COGEDIM GESTION, conformément à la convention de gestion administrative et financière ci annexée ; Etant précisé que le délégué dans le cadre de ses pouvoirs assume l'intégralité des responsabilités y compris pénales, attachées aux fonctions de maître d'ouvrage, de promoteur immobilier, telles que prévues par les textes en vigueur et plus spécialement en matière de respect des règles en matière d'appels d'offres , de sécurité sur les chantiers et de travail clandestin.
 - les contrats avec les différents prestataires intervenant sur l'opération (notamment architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle.....)
 - les marchés de travaux avec les entreprises
 - tout contrat de commercialisation à la vente et/ou à la location relatif à l'opération à intervenir entre la Société et/ou les Filiales et COGEDIM VENTE ;
- b. Le Délégué a pouvoir pour signer toutes demandes d'autorisations administratives, telle que notamment, demande de permis de construire, y compris modificatif, demande de permis de démolir, y compris modificatif et plus généralement toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme immobilier ;



- c. Le Délégué a pouvoir pour faire à toutes administrations compétentes, toutes déclarations nécessaires, acquitter tous droits et taxes ;

B . Les Assurances :

Le Délégué veillera dans le respect des polices Groupe ALTAREA COGEDIM, à ce que toute nouvelle opération soit couverte par les toutes polices d'assurance nécessaires, notamment, la Dommage Ouvrage, la Constructeur Non Réalisateur, la Tout Risque Chantiers, et si besoin la multirisques propriétaire non occupant et régulariser tous avenants et toutes pièces modificatives et verser toutes primes ou cotisations pour des opérations réalisées par la Société ou ses Filiales;

C. Représentation contentieuse ou amiable :

Le Délégué a pouvoir pour :

- a) représenter la Société et/ou les Filiales devant toutes administrations et toutes entreprises publiques ou privées ; déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats auprès des services compétents ; solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement à la Société et/ou aux Filiales ;
- b) veiller à ce que tous impôts et contributions qui pourraient être dus par la Société et /ou les Filiales soient acquittés; faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction ; présenter à cet effet tous mémoires et pétitions ; recevoir toutes sommes restituées ;
- c) représenter la Société et/ou les Filiales dans le cadre de procédures collectives, et à cet effet signer toutes déclarations de créances auprès des mandataires judiciaires ;
- d) veiller à la mise en œuvre du respect permanent et effectif par les différents intervenants à l'acte de construire des prescriptions légales et réglementaires, et ordonner, en cas de besoin, toutes dépenses nécessitées pour l'application de ces prescriptions ;

D. La Gestion courante de la Société et des sociétés dont la Société est gérante :

Les pouvoirs visés ci-après concernant la gestion de la Société et des sociétés dont la Société est ou sera gérante (les « Filiales ») et à cet effet, dans la limite de ce qui est indiqué ci-après :

Le Délégué a pouvoir pour :

- Signer toutes correspondances en rapport avec le développement et la réalisation des opérations immobilières de construction vente;
- Ouvrir et faire fonctionner le compte bancaire de l'opération immobilière
- Payer toute somme que la Société pourrait devoir ; Donner toutes quittances et décharges ;
- La prise de participations dans toute structure de construction avec des partenaires.
- Représenter la Société et/ou les Filiales auprès, notamment, de toutes administrations, municipalités, personnes morales privées ou publiques et personnes physiques ;



- Représenter la Société et/ou Filiale dans tous les actes qu'elle accomplit en tant qu'actionnaire ou porteur de parts de sociétés de construction vente
- Et plus généralement faire le nécessaire ;

II/ OBLIGATIONS DU DELEGATAIRE

Le Délégué doit prévenir tout risque pénal résultant des activités dont il a la charge.

1. Reporting et alerte auprès du Délégué :

Dans le cadre des missions qui lui sont déléguées, le Délégué doit :

- saisir sans délai le Délégué s'il estime que les moyens nécessaires à l'accomplissement de sa mission lui font défaut ; et
- tenir régulièrement informé le Délégué de la façon dont il exécute sa mission et faire immédiatement remonter les éventuelles difficultés rencontrées ;

2. Respect des réglementations :

Il est précisé qu'il appartient au Délégué dans les domaines qui lui sont délégués de s'assurer du respect de la réglementation dans sa globalité que ce soit dans les domaines, sans que cette liste soit exhaustive :

- i. du droit du travail (notamment au regard du travail dissimulé et du travail détaché)
- ii. de l'hygiène et la sécurité, (notamment sur les chantiers)
- iii. de l'urbanisme et de la construction
- iv. de la réglementation économique
- v. accessibilité handicapés

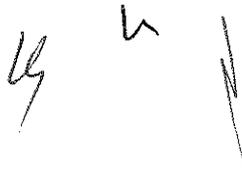
3. Supports divers

Pour mener à bien ses missions, Le Délégué se voit conférer les pouvoirs les plus étendus dans les domaines ci-dessus énoncés. Il engage la Société par sa seule signature, dans le respect des procédures internes à COGEDIM et plus spécialement du respect du guide des bonnes pratiques et des règles d'engagement pour l'ensemble des domaines sus énoncés.

Le Délégué dispose des moyens notamment matériels humains, techniques et financiers pour mener à bien sa mission et il peut requérir auprès du Délégué tous moyens supplémentaires qu'il estime nécessaire.

Il dispose, au-delà du ou des collaborateur(s) placé(s) sous sa responsabilité, de l'appui des services spécialisés du Groupe ALTAREA COGEDIM et notamment des directions fonctionnelles et techniques suivantes : Direction des Ressources Humaines, Direction Marketing, Direction des Marchés, Direction Financière et Comptable, Direction Commerciale Nationale, Direction Juridique. Il dispose, en cas d'urgence, de l'autorité pour requérir l'appui de tous prestataires extérieurs.

Le Délégué peut après accord du Délégué, déléguer ou subdéléguer à des salariés placés sous son autorité hiérarchique, pourvu des compétences, de l'autorité, des moyens nécessaires à l'accomplissement des fonctions, et à condition que ces subdélégations soient limitées dans leur étendue, une partie des pouvoirs et responsabilités exercés par le Délégué au titre des présentes.



Le modèle de la convention de gestion administrative et financière est ci-annexé. **Annexe n°3**

III/ DUREE DE LA DELEGATION

La présente Délégation de pouvoirs prend effet à la date de sa signature. Elle est conclue pour la durée maximale du contrat de travail du Délégué. Elle peut être révoquée à tout moment, sans motif ni préavis, par le Délégué sans que cette révocation ne puisse s'analyser comme une modification du contrat de travail du Délégué.

IV/ ACCEPTATION DE LA DELEGATION

Le Délégué reconnaît qu'en raison de sa formation, de son expérience, des moyens humains, matériels, techniques et financiers dont il dispose dans l'exercice de ses fonctions et des responsabilités qui lui sont ainsi confiées, être en mesure d'assurer personnellement chacune des responsabilités visées et détaillées dans la présente Délégation de Pouvoirs.

Le Délégué déclare être informé qu'il devra en vertu de ladite délégation assumer toutes les responsabilités, y compris pénales que la loi et la réglementation mettent à la charge du chef d'entreprise, lesdites responsabilités lui étant immédiatement déléguées en même temps que les pouvoirs correspondants, dans le respect des statuts de la Société et des statuts des Filiales. Il déclare expressément accepter en pleine connaissance de cause, la délégation de pouvoirs qui lui est ainsi conférée par le Délégué en apposant ci-après sur le présent acte, la mention "*Bon pour acceptation de pouvoir*", et en datant et signant après cette mention.

Bon pour acceptation de pouvoir
Le 11 Juin 2016


ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 25 euros

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

4

✓

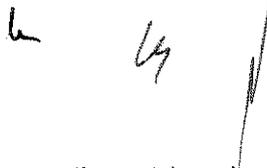
En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres FERAUD, FERAUD et VOGLIMACCI, Notaires associés à MARSEILLE, 2 Boulevard de Louvain. Téléphone : 04.91.29.61.81 Télécopie : 04.91.78.58.14 Courriel : prado-consultants@notaires.fr .

DONT ACTE sur six pages

Comprenant

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

Paraphes



La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci sur l'acte ont été recueillies par le notaire soussigné aux lieu, jour, mois et an susdits.

Et le notaire a signé le même jour.

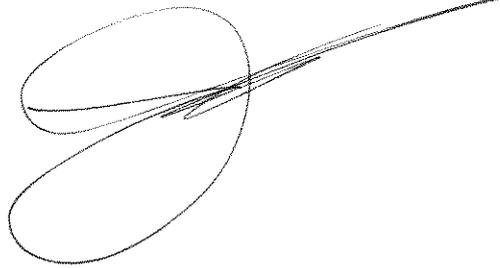
Monsieur Vincent EGO



Monsieur Lionel GAYVALLET



Maître Gilbert FERAUD



ACTE COMPLEMENTAIRE A LA DELEGATION DE POUVOIRS
DU 11 juillet 2016

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Vincent EGO, domicilié professionnellement au Immeuble Astrolabe, 79 Boulevard de Dunkerque CS 70461, à MARSEILLE cedex 2 (13265) (ci-après le « Délégrant »),

Agissant en sa qualité de **Gérant de la SNC COGEDIM PROVENCE.**, société en nom collectif au capital de 100 000. €, dont le siège social est à MARSEILLE cedex 2 (13265), Immeuble Astrolabe, 79 Boulevard de Dunkerque CS 70461., immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE. sous le numéro RCS 442 739 413 (ci-après la « Société »),

Et ayant consenti une délégation de pouvoirs, aux termes d'un acte notarié en date du 11 juillet 2016. dont une copie figure en Annexe 1 des présentes (ci-après la « Délégation »), à **Monsieur Lionel GAYVALLET, Directeur Régional de « COGEDIM PROVENCE »** (ci-après le « Déléataire »), pour représenter la Société et les Filiales (tel que ce terme est défini aux termes de la Délégation) dans le cadre de la réalisation de programmes immobiliers situés sur le périmètre géographique de COGEDIM PROVENCE,

Précise, qu'en complément des stipulations du dernier alinéa du paragraphe II.3 de la Délégation, le Déléataire a également la possibilité, sous sa responsabilité, de consentir des délégations de signature en faveur de tout Notaire de son choix aux fins de signer, au nom et pour le compte de la Société et des Filiales, des actes de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et leurs avenants et pièces modificatives, ainsi que tous les actes ou documents y afférents, dans le cadre de la bonne réalisation des opérations immobilières dont il a la charge.

Sous réserve de ce qui précède, les stipulations de la Délégation demeurent inchangées et en vigueur.

Les présentes prennent effet à compter de sa signature par le Délégrant.

Fait à *Marseille*
Le *11/07/16*
En trois (3) exemplaires originaux

Monsieur Vincent EGO
SNC COGEDIM PROVENCE
Le Délégrant

*PIECE JOINTE N°8 : PHOTOGRAPHIES DE
L'UNITE FONCIERE*

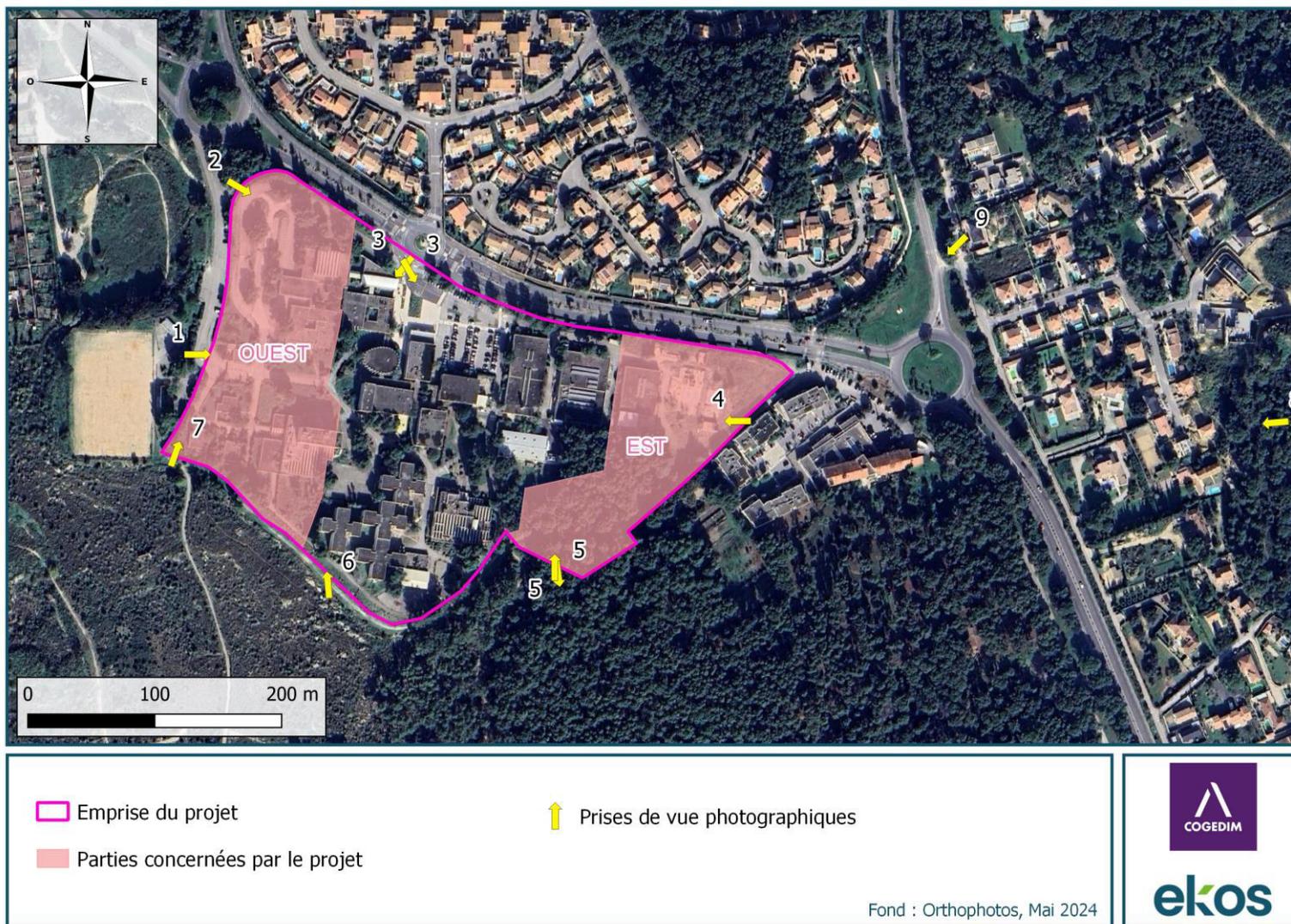


Figure 6 : Vue aérienne de la zone de projet avec les angles de prises de vue

Tableau 1 : Prises de vue réalisées le 6 mai 2024 (Source : EKOS Ingénierie)

N°	Commentaires	Photographies	Latitude (DD)	Longitude (DD)	Date
1	Vue du stade à l'Ouest		43,488640	4,986093	06/05/24
2	Vue partie projet Ouest		43,489808	4,986541	06/05/24
3	Entrée partie Ouest puis Est (à gauche : vue Ouest à droite : vue Est)		43,489218	4,988123	06/05/24

N°	Commentaires	Photographies	Latitude (DD)	Longitude (DD)	Date
4	Partie Nord-Est du projet		43,488076	4,991337	06/05/24
5	Forêt Sud-Est (à gauche : vue vers projet ; à droite : vue au sud)		43,487034	4,989551	06/05/24
6	Partie Sud-Est		43,486997	4,987308	06/05/24



N°	Commentaires	Photographies	Latitude (DD)	Longitude (DD)	Date
7	Partie Sud-Ouest		43,487947	4,985853	06/05/24
8	Butte Deven		43,487968	4,996573	06/05/24
9	Excentré Nord-Est		43,489272	4,993516	06/05/24