

PROJET DE COMPROMIS DE VENTE

VILLE D'AIX-EN-PROVENCE / + + + +

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

ETAT CIVIL DU VENDEUR

La commune d'AIX-EN-PROVENCE, département des BOUCHES DU RHONE, identifiée sous le numéro SIREN 211 300 017.

Représentée par :

Madame Odile BONTHOUX, Adjoint au maire, Délégué au Foncier, Cadastre et à la Gestion des Propriétés Communales et des Bâtiments Communaux, domiciliée en l'Hôtel de Ville d'AIX-EN-PROVENCE, en vertu de la délégation qui lui a été conférée par Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire d'AIX-EN-PROVENCE, suivant arrêté n°567, du 27 juillet 2009, affiché en Mairie le même jour et transmis en sous-préfecture d'AIX-EN-PROVENCE le 28 juillet 2009.

Madame Maryse JOISSAINS MASINI agissant en sa qualité de Maire d'AIX-EN-PROVENCE, comme élue à cette fonction au terme d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2009, portant le numéro 2009.0681, affichée en Mairie le même jour et régulièrement transmise en sous-préfecture d'AIX-EN-PROVENCE.

Spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal d'AIX-EN-PROVENCE, en date du + + + +, portant le numéro + + + +, régulièrement affichée en Mairie le + + + +, et transmise en sous-préfecture d'AIX-EN-PROVENCE le + + + +; ladite délibération motivée au vu d'un avis du domaine et ce conformément aux dispositions de la loi numéro 95-127 du 8 février 1995.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Le représentant de la Commune déclare que les délibérations susvisées sont exécutoires, les publications, notifications et transmissions nécessaires ayant été régulièrement effectuées et la Commune n'ayant, à ce jour, reçu de la Préfecture aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif. Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

++++

LESQUELS, préalablement aux présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

I - La Ville d'AIX-EN-PROVENCE a organisé un appel de candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier communal dénommé Office de Tourisme, ci-après désigné, objet du présent compromis de vente.

II – Le bâtiment dont il s'agit est actuellement dévolu aux services de l'Office de Tourisme de la Ville d'Aix.

Ces services ne pourront quitter les lieux qu'une fois construit et livré, le nouvel Office de Tourisme.

III - La vente de l'Office de Tourisme nécessitera, donc, préalablement, sa désaffectation à l'utilité publique et son déclassement du domaine public communal.

Cette condition ne pourra être remplie qu'au moment où le nouvel Office de Tourisme sera achevé et livré, et donc à même d'être affecté à l'usage qui lui est dévolu, permettant ainsi de prononcer la désaffectation et le déclassement du bien cédé. La date de livraison du nouvel Office de Tourisme est fixée au 30 novembre 2011.

Toutefois, au terme d'une délibération en date du +++, portant le numéro ++, le Conseil Municipal d'AIX-EN-PROVENCE a approuvé le principe de la désaffectation et du déclassement de l'Office de Tourisme, une fois le nouvel Office de Tourisme achevé et livré.

IV - La procédure d'appel de candidatures a été conduite du +++ au +++.

V - Au terme de cette consultation, la proposition de ++++ a été retenue.

Au terme d'une délibération du Conseil Municipal d'AIX-EN-PROVENCE, en date du +++, portant le numéro +++, la vente de l'Office de Tourisme au profit de ++++ a été approuvée.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention. Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ni déféré préfectoral, et se trouve, donc, être définitive à ce jour.

VI - Le présent compromis a pour objet, dans le respect des termes de la consultation menée par la Ville d'AIX-EN-PROVENCE, de fixer les engagements de vendre du VENDEUR et d'acheter de l'ACQUEREUR, ainsi que les charges et conditions de ladite vente.

CECI EXPOSÉ, il est passé au compromis de vente, objet des présentes.

Il est convenu ce qui suit:

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Un immeuble dénommé Office de Tourisme, situé sur la commune d'Aix, en bordure de la Place de la Rotonde, à la jonction des avenues des Belges et Victor Hugo, longé au Sud et au Sud Est par la rue Gontard.

Cet immeuble s'étend sur une unité foncière d'environ 6 ares 13 centiares, correspondant à :

- parcelle cadastrée AL n° 01, pour une contenance de 3 ares 73 centiares,
- parcelle cadastrée AL n° 47, pour une contenance de 14 centiares,
- et, pour le surplus, à quatre parcelles, en cours de création, réservées au cadastre par le document d'arpentage 95.22.G sous les références suivantes :
 - o AL n° 77 pour une contenance de 1 are 99 centiares,
 - o AL n° 78 pour une contenance de 14 centiares,
 - o AL n° 79 pour une contenance de 7 centiares,
 - o AL n° 80 pour une contenance de 6 centiares,

qui seront distraites du domaine public communal, telles que lesdites parcelles sont figurées sur le plan intitulé « Plan Parcellaire », dressé par la SCP POUSSARD BORREL, géomètre expert à AIX-EN-PROVENCE, dont un exemplaire demeurera ci-joint après visa des parties.

Etant précisé que les quatre parcelles qui seront distraites du domaine public communal seront, en vue de la réitération des présentes en la forme authentique, créées et cadastrées par les soins du même géomètre expert à la charge et aux frais du vendeur.

Cette propriété consiste en :
Un immeuble construit en 1975 afin d'y accueillir l'Office de Tourisme de la Ville d'Aix. Il est composé d'un rez-de-chaussée, d'un important sous-sol sur deux niveaux dont un partiel, d'une mezzanine, formant une surface totale hors œuvre nette de l'ordre de 1 166 m².

Tels au surplus que les biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances, droits y attachés sans exception ni réserve.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

L'immeuble objet des présentes appartient au VENDEUR depuis des temps immémoriaux et en tout état de cause en vertu de faits et d'actes antérieurs à 1956.

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, l'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura également la jouissance le même jour, par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant être libre de toute location et occupation quelconque.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation des lieux,
- de la loi ou de l'urbanisme.

3-) ASSURANCES

Le VENDEUR devra maintenir l'IMMEUBLE assuré jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6 -) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME

L'immeuble objet des présentes, est situé au plan d'occupation des sols, en zones UA et UB1.

- **La zone UA**, centre urbain, est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

On relève les dispositions principales suivantes et notamment :

Art UA 6 : Implantation par rapport aux voies

* Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite des voies privées. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan elle se substitue à l'alignement.

* Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement est autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou ensemble d'îlots ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement ou à la marge de reculement ne doit pas excéder la plus grande distance justifiée par l'application des règles de hauteur.

* La construction d'étages en retrait est autorisée si elle est justifiée par l'application d'une règle de hauteur ; dans ce cas, il ne peut être réalisé qu'un seul retrait pour l'ensemble des étages intéressés.

* Lorsque le reculement est soit imposé, soit autorisé :

- Le terrain situé entre la limite de reculement et la voie doit être à la même côte de niveau que le trottoir existant,

- Le reculement ne s'applique pas aux parties en sous-sol.

Art UA 9 : Règles d'emprise au sol

* L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie du terrain.

* Le dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans les cas suivants :

- le terrain est situé à l'angle de deux voies,
- le terrain est situé entre deux voies distantes de moins de 15 m,
- le terrain est situé dans les zones définies par une bande de 15 m de largeur le long de l'alignement,
- le terrain dont l'emprise des constructions existantes dépasse 80% et pour des projets de réhabilitation et de surélévation.

Art UA 10 : Hauteur des bâtiments

* La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus doit être sensiblement égale à la

hauteur moyenne des immeubles existants dans le même alignement.

* En aucun cas, la hauteur de l'égout ne devra dépasser 16 m pour les secteurs UA du périmètre urbain.

* La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie publique sur la façade située sur l'alignement.

Art UA 14 : Cos non réglementé

- **La zone UB**, agglomération continue, est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Art UB 6 : Implantation par rapport aux voies

* Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite des voies privées. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan elle se substitue à l'alignement.

* Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement est autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou ensemble d'îlots ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement ou à la marge de reculement ne doit pas excéder la plus grande distance justifiée par l'application des règles de hauteur.

* La construction d'étages en retrait est autorisée si elle est justifiée par l'application d'une règle de hauteur ; dans ce cas, il ne peut être réalisé qu'un seul retrait pour l'ensemble des étages intéressés.

* Lorsque le reculement est soit imposé, soit autorisé :

- Le terrain situé entre la limite de reculement et la voie doit être à la même côte de niveau que le trottoir existant,
- Le reculement ne s'applique pas aux parties en sous-sol.

* Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Art UB 9 : Règles d'emprise au sol

* En cas de rénovation (opération qui consiste en la démolition totale des bâtiments existants suivie de la construction d'un immeuble neuf), l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut dépasser 80 % de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les terrains situés entre 2 voies distantes de moins de 15 m,
- Les terrains situés dans les zones définies par une bande de 15 m de largeur le long de l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Art UB 10 : Hauteur des Bâtiments

* La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus, doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants dans le même alignement.

- En aucun cas, la hauteur à l'égout de la toiture ne devra dépasser 16m en secteur UB1.
- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie publique, sur la façade située sur l'alignement.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Art UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

* Le coefficient d'occupation du sol est égal à 2.

* Le COS n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, d'intérêt général ni aux équipements d'infrastructure.

* Il n'est pas fixé de COS pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public du chemin de fer.

➤ Le terrain d'assiette de l'actuel Office de Tourisme est situé sur le site inscrit de la Rotonde (SI 10) pris par arrêté du 1^o juin 1943.

A ce titre, ce lieu est protégé depuis lors, par une inscription à l'inventaire des sites, et placé sous la protection de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Est inscrit l'ensemble urbain formé par la place de la Rotonde et les artères qui y débouchent. L'inscription englobe précisément tout ce qui contribue à la qualité de l'environnement urbain du lieu. « La mesure s'applique aux chaussées de façade à façade, aux arbres, fontaines, squares et monuments publics (kiosque, statue) ainsi qu'aux façades des immeubles et aux jardins particuliers visibles de la Rotonde ».

➤ Les parcelles supportant l'Office de Tourisme font également l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques en raison de la présence alentour de nombreux immeubles inscrits ou classés monuments historiques.

Ainsi, tant au titre du site inscrit que la servitude de protection des monuments historiques, toute modification de l'aspect du bâtiment requiert l'autorisation préalable prévue aux articles L 621-31, L 341-7, et L 341-10 du Code du Patrimoine.

➤ Le bâtiment est situé dans le périmètre de sensibilité archéologique défini par la DRAC. Si des travaux devaient être réalisés dans le tréfonds du bâtiment, ils entraîneraient une prescription de diagnostic archéologique.

➤ Il est à noter qu'à proximité de l'Office de Tourisme se situent le parking Mignet (800 places) et le parking de la Rotonde (1800 places) dans lesquels l'acquéreur obtiendra de la SEMEPA (délégataire du service public concerné), s'il le souhaite, quelques places de stationnement en location ou en amodiation, selon son choix.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **++++ EURO (++++ Euro)**. Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte authentique au moyen d'un chèque de banque. Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1-) URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle, aux stipulations qui précèdent au paragraphe "Charges et conditions" ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

2-) PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit. Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre. Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques.

Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

3-) SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

4-) ACTION EN REDUCTION OU REVENDEICATION

Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR.

5-) DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DE L'IMMEUBLE OBJET DES PRESENTES

L'immeuble, objet des présentes, dépendant du domaine public et étant dévolu à l'exercice d'un service public et plus particulièrement l'Office de Tourisme, la réitération des présentes par acte authentique ne pourra intervenir que sous la condition suspensive du déclassement de ce bien du domaine public, précédé de sa désaffectation.

Etant ici précisé que le principe de cette désaffectation et de ce déclassement a d'ores et déjà été accepté aux termes de la délibération du conseil municipal susvisée.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare que cet immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-joint.

Le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par la société OMEGA EXPERTISE, sise à Aix-en-Provence, 13100, 10, rue des Tanneurs, établi le 11 mars 2010, dont il résulte qu'il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.
Il déclare notamment être informé :

- de la nécessité d'avertir par écrit tout entrepreneur, artisan, ou autre intervenant sur cet élément de la présence d'amiante, afin que les mesures de protection nécessaires soient prises,
- et de l'obligation de déposer dans une décharge agréée, tous matériaux ou éléments concernés, en cas d'enlèvement.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

L'immeuble objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999.

En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire, établi le 11 mars 2010 par la société OMEGA EXPERTISE, sise à Aix-en-Provence, 13100, 10, rue des Tanneurs, ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

L'original de cet état parasitaire est demeuré ci-joint.

La réitération des présentes en la forme authentique est soumise à la condition suspensive de la production par le VENDEUR, et à ces frais, d'un état parasitaire révélant l'absence de termite datant de moins de six mois.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz.

En conséquence est joint au présent compromis, un rapport de vérification périodique de la chaufferie gaz, établi le 7 mai 2009 par la société QUALICONSLT EXPLOITATION sise à MARSEILLE (13006), 50, rue du Village.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, aucun diagnostic de performance énergétique a été établi par la Société OMEGA EXPERTISE, sise à Aix-en-Provence, 13100, 10, rue des Tanneurs le 12 mars 2010.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité.

En conséquence est joint au présent compromis, un rapport de vérification périodique des installations, établi le 17 février 2009 par la société SOCOTEC sise à AIX-EN-PROVENCE (13090), Immeuble Le Mansard B, Place Romée de Villeneuve.

ENVIRONNEMENT

Le VENDEUR déclare :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Qu'à sa connaissance, le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble vendu est situé à AIX-EN-PROVENCE (BdR).

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois est ci-annexé.

Cet état a été établi par le VENDEUR sur le modèle d'imprimé prévu par l'arrêté du 13 octobre 2005.

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques dont font état les documents et le dossier, établi par le Préfet, visé à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble vendu est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

Il est précisé en outre que cet immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances pendant la période où le vendeur en a été propriétaire. D'autre part le vendeur n'a pas eu connaissance de tels sinistres survenus antérieurement.

ASSAINISSEMENT

Il existe un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques. Le VENDEUR a précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 alinéa 1 du code de la santé publique, le raccordement de l'immeuble vendu à ce réseau avait été opéré.

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître + + + +, Notaire à AIX-EN-PROVENCE, conseil du Vendeur, avec la participation de Maître + + + +, Notaire à + + + +, choisis d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le 15 janvier 2011. Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés), la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte ; sans que cette prorogation ne puisse excéder le 15 février 2011.

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, l'ACQUEREUR a versé à l'instant même directement entre les mains de Monsieur +++, Receveur Municipal de la Ville d'AIX-EN-PROVENCE, intervenant en sa dite qualité, la somme de **+++ EURO (+++€)**, soit 30 % (trente pour cent) du prix de vente, à titre de dépôt de garantie.

Monsieur +++, Receveur Municipal nommé ci-dessus, donne à AU BENEFICIAIRE bonne et valable quittance, de la somme ainsi versée.

DONT QUITTANCE

Cette somme ne sera pas considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation ;
- soit poursuivre l'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre de garantie venant en déduction du prix de vente.

III. - Si le VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à dix pour cent (10%) du prix de vente, soit la somme de ++++ EURO (++++ €).

Le versement de cette somme ne constituera pas une faculté de dédit et la partie non défaillant pourra toujours exiger la réitération des présentes en la forme authentique.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire."

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation du présent acte, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;

- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, l'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser le présent acte à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

MENTION LEGALE D'INFORMATION Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

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 encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître + + + +, notaire à AIX-EN-PROVENCE chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur seize (16) pages par dérogation expresse à l'article 1325 du Code civil, qui du consentement des parties et dans un intérêt commun restera en la garde et possession du notaire susnommé, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

A AIX-EN-PROVENCE

Le

Les parties approuvent:

-renvois:

-mots nuls:

-lignes nulles:

-chiffres nuls: