

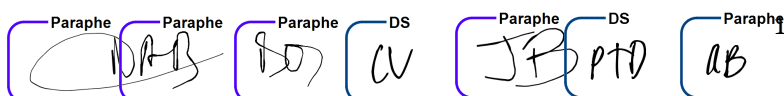
SOCIETE PROVENCALE D'ENTRETIEN
Société par actions simplifiée
au capital de 250 000 €
5-7 Rue Jean François Leca
13002 MARSEILLE
RCS MARSEILLE : 350 098 505

PROCES-VERBAL DES DÉCISIONS UNANIMES DES ASSOCIÉS DU 24/04/2025

LES SOUSSIGNÉS :

1. Monsieur **Clément, Paul, Marie VAILLANT**, né le 04 février 1982 à MARSEILLE (13), de nationalité française, mariée à Madame Ludivine, Johanna LEFEVRE-FREDENUCCI, née le 24 novembre 1987 à MARIIGNANE (13), de nationalité française, sous le régime de la séparation de biens suivant contrat dressé en date à MARSEILLE du 25 septembre 2024 par Maître Mickael COHEN, notaire associé de la société « SAS PERFETTI, CAMPANA, BARBEROUX, COHEN, HHAIAT NOTAIRES ASSOCIES », préalablement à leur union célébrée en date du 28 octobre 2024, déclarant que leur régime matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou juridique, et demeurant ensemble à MARSEILLE (13006), 228 rue Breteuil,
2. Monsieur **Paul TURBET-DELOF**, né le 26 Mai 1971 à Marseille (13), de nationalité Française, marié à Madame Anne Cécile, Patricia, Germaine, Marie Valentine PAQUIER, née le 26 Octobre 1973 à Bordeaux (33), de nationalité française, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée en date du 27 Juillet 1996, déclarant que leur régime matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou juridique, et demeurant ensemble à Frégate Est 3 97 240 LE FRANCOIS.
3. Monsieur **Brice BARLATIER**, né le 27/06/1991 à AIX-EN-PROVENCE (13), de nationalité française, demeurant 670 Route du château du Mont Robert, Les Milles, 13290 AIX-EN-PROVENCE ;
4. Monsieur **Alexis BARLATIER**, né le 13/12/1983 à AIX-EN-PROVENCE (13), de nationalité française, demeurant 16 rue des Clairistes, 13005 MARSEILLE ;
5. Madame **Julie BARLATIER**, née le 10/09/1981 à AIX-EN-PROVENCE (13), de nationalité française, demeurant 28 chemin du Vallon de Loriol ,13007 MARSEILLE ;
6. Madame **Amandine BARLATIER**, née le 24/04/1979 à AIX-EN-PROVENCE (13), de nationalité française, demeurant 20 chemin des Seignes, 69370 SAINT DIDIER AU MONT D'OR ;
7. L'hoirie **Bernard BARLATIER**, représentée par Madame Aude MAZET (épouse BARLATIER), née le 04/03/1954 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française, demeurant 22 rue Albert Decanis,13290 LES MILLES, dûment habilitée à l'effet des présentes selon procuration en date du 04/09/2009 reçue par Mesdames Amandine BARLATIER, Julie BARLATIER et Messieurs Alexis BARLATIER et Brice BARLATIER, en l'étude de Maître Pierre-Yves LESAGE, Notaire Associé, Membre de la Société civile professionnelle « P.Y. LESAGE, A.O GRAND-DUFAY-LAUGIER, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à AIX-EN-PROVENCE, 15 Place d'Albertas ;
8. Madame **Aude MAZET (épouse BARLATIER)**, née le 04/03/1954 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française, demeurant 22 rue Albert Decanis,13290 LES MILLES ;
9. La société **SOCIETE PROVENCALE D'ETUDES ET D'EXPERTISES (SP2E)**, société par actions simplifiée au capital de 8 000 €, sise à AIX-EN-PROVENCE (13290), 22 rue Albert

Paraphe Paraphe Paraphe DS Paraphe DS Paraphe



Decanis, immatriculée au Registre du Commerce et des Société d'AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 384 870 978, représentée par son Président, Monsieur Alexis BARLATIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

Seuls associés de la Société **SOCIETE PROVENCALE D'ENTRETIEN (SOPREN)** (les « **Associés** »), société par actions simplifiée au capital de 250 000 €, sise à MARSEILLE (13002), 5/7 rue Jean François Leca, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 350 098 505, et représentée par son Président, Monsieur Clément VAILLANT (la « **Société** »),

Ont décidé, conformément à l'article 14.2.3 des statuts de la Société, d'adopter par acte unanimes les résolutions qui suivent, tel qu'il en ressort de l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Autorisation conférée au Président de la Société de signer *es qualité* le Compromis,
- Réduction du capital social pour le ramener de 250.000 euros à 73.500 euros par voie de rachat de 8 825 actions sur les 12 500 actions composant le capital de la société en vue de leur annulation - Conditions suspensives et modalités de la réduction de capital,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

PREMIERE RESOLUTION

Les Associés,

Rappellent que la Société a acquis, par actes notariés en date du 29 novembre 2011 et du 29 juin 2012, les locaux dans lesquels l'activité est exploitée, à savoir (i) Lot n°1 : un ensemble de locaux à usage d'atelier situé au rez-de-chaussée, sis 5 et 7, rue Jean-François Leca, 13002 MARSEILLE, en vertu d'un acte authentique en date du 29 novembre 2011 et (ii) Lots n°92, 93, 94, 95, 96, 97 : six emplacements de stationnement, situés aux numéros 5 et 7, rue Jean-François Leca, 13002 MARSEILLE, en vertu d'un acte authentique en date du 29 juin 2012. (le « **Bien Immobilier** »).

Rappellent que la Société a manifesté sa volonté de procéder à la cession, au profit de la SCI SOLECA, pour un prix global d'UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1 050 000 €) hors taxe, du Bien Immobilier dont elle est propriétaire (la « **Cession Immobilière** »).

Déclarent ainsi, chacun en ce qui le concerne, avoir pris connaissance des conditions et modalités de la Cession Immobilière ainsi que du projet de promesse de vente sous conditions suspensives, lequel sera régularisé par Maître Mikael COHEN, notaire associé de la Société par Actions Simplifiée « SAS PERFETTI, CAMPANA, BARBEROUX, COHEN, KHAIAT NOTAIRES ASSOCIES », identifié sous le numéro CRPCEN 13014, et dont le projet pro-forma figure en Annexe des présentes (le « **Compromis** »).

Par conséquent, après avoir pris connaissance des dispositions statutaires et extrastatutaires, et connaissance prise du Compromis, les Associés décident d'autoriser Monsieur Clément VAILLANT, en qualité de Président de la Société, à signer le Compromis.

Monsieur Clément VAILLANT s'engage ainsi, *es qualité* de Président, à ne pas procéder, lors de la conclusion par acte authentique du Compromis, selon le droit commun en pareille matière, (i) à la modification des conditions suspensives, et notamment la condition suspensive d'obtention de prêt, et (ii) à la modification des conditions essentielles du Compromis, à savoir notamment l'objet du Compromis, la date de réalisation (laquelle sera fixée au 15/09/2025), le montant et les modalités de paiement du prix de cession du Bien Immobilier.

Par conséquent, les Associés donnent tous pouvoirs au Président nécessaires à la conclusion du Compromis, et notamment signer tous actes, contrats ou documents s'y rapportant et plus généralement

Paraphe Paraphe Paraphe DS Paraphe DS Paraphe₂



faire tout ce qui pourra s'avérer utile ou nécessaire afin de permettre la réalisation de la Cession Immobilière, dans les meilleurs délais.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve, conformément aux dispositions des articles L 225-204 et suivants du Code de commerce, le projet de réduction du capital non motivée par des pertes afin de permettre le retrait d'une partie des Associés dans les conditions qui suivent :

- > L'hoirie de Monsieur Bernard BARLATIER, par voie de rachat par la Société, et d'annulation des 2 731 actions, lui appartenant, pour la somme globale de DEUX CENT VINGT TROIS MILLE NEUF CENT QUARANTE DEUX EUROS (223 942 €), soit QUATRE VINGT DEUX EUROS (82 €) par action.
- > Monsieur Brice BARLATIER, par voie de rachat par la Société, et d'annulation des 225 actions, lui appartenant, pour la somme de DIX HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (18 450 €), soit QUATRE VINGT DEUX EUROS (82 €) par action.
- > Monsieur Alexis BARLATIER, par voie de rachat par la Société, et d'annulation des 287 actions, lui appartenant, pour la somme de VINGT TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE QUATRE EUROS (23 534 €), soit QUATRE VINGT DEUX EUROS (82 €) par action.
- > Madame Julie BARLATIER, par voie de rachat par la Société, et d'annulation des 287 actions, lui appartenant, pour la somme de VINGT TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE QUATRE EUROS (23 534 €), soit QUATRE VINGT DEUX EUROS (82 €) par action.
- > Madame Amandine BARLATIER, par voie de rachat par la Société, et d'annulation des 287 actions, lui appartenant, pour la somme de VINGT TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE QUATRE EUROS (23 534 €), soit QUATRE VINGT DEUX EUROS (82 €) par action.
- > Madame Aude BARLATIER, par voie de rachat par la Société, et d'annulation des 7 actions, lui appartenant, pour la somme de CINQ CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (574 €), soit QUATRE VINGT DEUX EUROS (82 €) par action.
- > La société SP2E, par voie de rachat par la Société, et d'annulation des 5 001 actions, lui appartenant, pour la somme de QUATRE CENT DIX MILLE QUATRE VINGT DEUX EUROS (410 082 €), soit QUATRE VINGT DEUX EUROS (82 €) par action.
- > **Soit le rachat par la Société de 8 825 actions pour une somme globale de SEPT CENT VINGT TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (723 650 €) (le « Prix de Rachat »).**

(le « Rachat »)

Messieurs Paul TURBET-DELOF et Clément VAILLANT, seuls autres associés de la Société :

Reconnaissent avoir été informés en temps utiles de cette offre de rachat conformément aux dispositions en vigueur.

Déclarent renoncer, de manière expresse et irrévocable, à leur droit à participer à l'opération de réduction de capital susvisée.

Acceptent que seuls Messieurs Brice BARLATIER, Alexis BARLATIER, Mesdames Julie BARLATIER, Amandine BARLATIER, Aude BARLATIER, l'hoirie de Monsieur Bernard BARLATIER et la société SP2E, puissent participer à la présente réduction de capital.

Paraphe Paraphe Paraphe DS Paraphe DS Paraphe



L'Assemblée Générale autorise donc expressément la Société à procéder au Rachat et décide subséquemment, conformément aux stipulations de l'article 11 des Statuts, d'agréer la Société en qualité d'associée.

À cet effet, les Associés décident, chacun pour ce qui le concerne et collectivement, de renoncer à titre définitif et irrévocable et au titre du Rachat :

- du défaut de notification par chaque Associé Retrayant du projet de cession des Actions, objets du Rachat, dans les délais et formes prévus notamment par les statuts de la Société, par les dispositions légales et réglementaires ainsi que par toutes conventions extrastatutaires ou accords liant les associés de la Société ;
- de la violation par chaque Associé Retrayant, au titre ou dans le cadre du Rachat, des statuts de la Société, et notamment l'article 11 des Statuts, les dispositions légales et réglementaires ou de toutes conventions extrastatutaires ou accords liant les associés de la Société ;
- de toute cause de nullité prévue à l'article 11 des Statuts.

L'Assemblée Générale rappelle que la présente réduction de capital n'étant pas motivée par des pertes, les créanciers sociaux disposeront, dans les conditions prévues par la loi, d'un droit d'opposition.

Ainsi, et en conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale,

Décide que la réduction de capital sera réalisée sous les conditions suspensives suivantes :

- L'absence d'opposition formée par des créanciers sociaux ou du rejet de celles-ci conformément aux dispositions des articles L 225-205 et R 225-152 du Code de commerce,
- La réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article « *Conditions Suspensives* » du Compromis.

Approuve, sous les conditions suspensives mentionnées ci-dessus, le projet de réduction du capital non motivée par des pertes, et décide de réduire le capital social de la somme de CENT SOIXANTE SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (176 500 €) pour le porter de la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €) à la somme de SOIXANTE TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (73 500 €) par l'annulation de la totalité des HUIT MILLE HUIT CENT VINGT CINQ (8 825) actions appartenant aux Associés Retrayants.

La différence entre le prix de rachat global de SEPT CENT VINGT TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (723 650 €) des HUIT MILLE HUIT CENT VINGT CINQ (8 825) actions par la société, soit QUATRE VINGT DEUX (82 €) par action et la valeur nominale de chaque action de VINGT EUROS (20 €), soit SOIXANTE DEUX EUROS (62 €) par action, sera imputée sur le poste « Primes d'émission, de fusion, d'apport » pour la somme de TROIS CENT ONZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (311 760 €) et pour le solde, à savoir la somme de DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (235 390 €) sur le poste « Autres réserves » (qui est doté à hauteur de DEUX CENT QUARANTE SEPT MIELLE EUROS (247 000 €) en suite de l'affectation du résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2024 par l'assemblée générale en date du 21 janvier 2025).

Les actions achetées seront annulées conformément aux textes en vigueur et ne donneront pas lieu aux dividendes de l'exercice en cours et de ceux antérieurs et les droits y attachés seront annulés.

A l'issue de l'opération, le capital social s'élèvera donc à la somme de SOIXANTE TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (73 500 €) réparti en TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE QUINZE (3 675) actions, attribuées comme suit :

Paraphe DS Paraphe DS Paraphe DS Paraphe DS Paraphe DS



- › Monsieur Paul TURBET-DELOF
A concurrence de mille cinq cents actions en pleine propriété,
Ci,..... 1 500 actions

- › Monsieur Clément VAILLANT
A concurrence de deux mille cent soixante quinze actions en pleine propriété,
Ci,..... 2 175 actions

L'Assemblée Générale prend acte qu'en conséquence de leur retrait de la Société :

1. L'hoirie de Monsieur Bernard BARLATIER percevra :
 - La somme de CINQUANTE QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (54 620 €) en remboursement du nominal de ses actions, prélevée sur le compte « capital social »,
 - La somme de CENT SOIXANTE NEUF MILLE TROIS CENT VINGT DEUX EUROS (169 322 €) prélevée, sur les comptes de réserve susvisés,

2. Monsieur Brice BARLATIER percevra :
 - La somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500 €) en remboursement du nominal de ses actions, prélevée sur le compte « capital social »,
 - La somme de TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (13 950 €) prélevée, sur les comptes de réserve susvisés,


3. Monsieur Alexis BARLATIER percevra :
 - La somme de CINQ MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (5 740 €) en remboursement du nominal de ses actions, prélevée sur le compte « capital social »,
 - La somme de DIX SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS (17 794 €) prélevée, sur les comptes de réserve susvisés,

4. Madame Julie BARLATIER percevra :
 - La somme de CINQ MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (5 740 €) en remboursement du nominal de ses actions, prélevée sur le compte « capital social »,
 - La somme de DIX SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS (17 794 €) prélevée, sur les comptes de réserve susvisés,

5. Madame Amandine BARLATIER percevra :
 - La somme de CINQ MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (5 740 €) en remboursement du nominal de ses actions, prélevée sur le compte « capital social »,
 - La somme de DIX SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS (17 794 €) prélevée, sur les comptes de réserve susvisés,

6. Madame Aude BARLATIER percevra :
 - La somme de CENT QUARANTE EUROS (140 €) en remboursement du nominal de ses actions, prélevée sur le compte « capital social »,
 - La somme de QUATRE CENT TRENTE QUATRE EUROS (434 €) prélevée, sur les comptes de réserve susvisés,

Paraphe Paraphe Paraphe DS Paraphe DS Paraphe



7. La Société SP2E percevra :

- La somme de CENT MILLE VINGT EUROS (100 020 €) en remboursement du nominal de ses actions, prélevée sur le compte « capital social »,
- La somme de TROIS CENT DIX MILLE SOIXANTE DEUX EUROS (310 062 €) prélevée, sur les comptes de réserve susvisés,

En suite de l'opération, le montant du compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport... » ne sera plus doté et le compte « Autres réserves » s'élèvera à la somme de ONZE MILLE SIX CENT DIX EUROS (11 610 €).

Le Prix de Rachat sera payable au jour de la décision de l'Assemblée Générale constatant la réalisation définitive de la réduction de capital, qui devra intervenir, conformément à la volonté des parties, dans le délai d'UN (1) mois à compter de la réalisation de la Cession Immobilière.

A l'issue de ce délai, et sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, les Associés confèrent tous pouvoirs à Monsieur Clément VAILLANT, Président, aux fins de constater l'absence d'opposition des créanciers dans le délai légal et de convoquer une Assemblée Générale à l'effet de statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Constatation de l'absence d'opposition formulée par les créanciers ;
- Constatation de la réalisation des conditions suspensives ;
- Réalisation du Rachat dans les conditions et limites qui viennent d'être fixées et paiement du Prix de Rachat aux Associés Retrayants ;
- Constatation et réalisation définitive de la réduction du capital social ;
- Modification définitive des statuts ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Les Associés Retrayants ne devront plus être titulaires, en leur qualité d'associé, d'aucun compte courant associé ou créance de quelque nature que ce soit à l'encontre de la Société.

Les Associés Retrayants ne devront pas non plus être engagés à titre personnel pour garantir ou cautionner une quelconque dette de la Société.

Enfin, les Associés Retrayants déclarent avoir parfaitement été informés sur les conséquences fiscales de cette opération.

Lorsqu'une société procède au rachat de ses propres titres, le prix d'achat convenu ainsi relève du seul régime des plus-values de cession de valeurs mobilières (article 150-0 A du Code Général des Impôts).

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

En conséquence de la résolution précédente, et sous les mêmes conditions suspensives, l'Assemblée Générale décide d'ajouter une mention à l'article 7 des statuts sociaux et de modifier l'article 8 :

ARTICLE 7 – APPORT – FORMATION DU CAPITAL SOCIAL

« Par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés en date du _____, il a été décidé de procéder à une réduction du capital de la société par voie de rachat, annulation de HUIT MILLE HUIT CENT VINGT CINQ (8 825) actions sur les DOUZE MILLE CINQ CENTS (12 500) actions composant le capital de la Société, pour le porter de la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €) à la somme de SOIXANTE TREIZE MILLE CINQ CENTS (73 500 €). »

Paraphe DS Paraphe DS Paraphe DS Paraphe DS Paraphe DS



ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL

Ancienne mention

« Le capital est fixé à la somme de deux cent cinquante mille (250.000) euros, divisé en douze mille cinq cents (12.500) actions, au nominal de vingt euros chacune, entièrement libérées ».

Nouvelle mention

« Le capital est fixé à la somme de soixante-treize mille cinq cents euros (73 500 €), divisé en trois mille six cent soixante-quinze (3.675) actions, au nominal de vingt euros chacune, entièrement libérées ».

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.




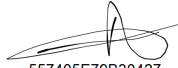
QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

**Mis en signature électronique via DocuSign®
Le 24/04/2025 à effet le 24/04/2025.**

Parties	Signataires	Signatures
Pour Monsieur Clément VAILLANT	Monsieur Clément VAILLANT	DocuSigned by: <i>Clément Vaillant</i> 984D8AA283C940E...
Pour Monsieur Paul TURBET-DELOF	Monsieur Paul TURBET-DELOF	DocuSigned by: <i>Paul Turbet Delof</i> F22AA9370AD24FB...
Pour Monsieur Brice BARLATIER	Monsieur Brice BARLATIER	Signé par : <i>[Signature]</i> 7E87A7BDC1844C2...
Pour Monsieur Alexis BARLATIER	Monsieur Alexis BARLATIER	Signé par : <i>[Signature]</i> 557405E79B30427...
Pour Madame Julie BARLATIER	Madame Julie BARLATIER	Signé par : <i>[Signature]</i> E7083FD7AD1D4E1...

Pour Madame Amandine BARLATIER	Madame Amandine BARLATIER	Signé par :  ECF2FD1A5084479...
Pour l'hoirie Bernard BARLATIER	Madame MAZET (épouse BARLATIER)	Signé par :  8E527072DADD414...
Pour Madame Aude MAZET (épouse BARLATIER)	Madame Aude MAZET (épouse BARLATIER)	Signé par :  8E527072DADD414...
La Société SP2E	Monsieur Alexis BARLATIER En qualité Président	Signé par :  557405E79B30427...

Annexe 1 – Projet pro-forma du Compromis

MC/CPA/ 102567701

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le
A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 22, Boulevard Gaston Crémieux au
siège de l'Office Notarial de MARSEILLE, ci-après nommé,
Maître Mikael COHEN, Notaire associé de la Société par Actions
Simplifiée « SAS PERFETTI, CAMPANA, BARBEROUX, COHEN, KHAIAT
NOTAIRES ASSOCIES », identifié sous le numéro CRPCEN 13014,

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

PROMETTANT

La Société dénommée **SOCIETE PROVENCALE D ENTRETIEN**, Société par actions simplifiée au capital de 250000 €, dont le siège est à **MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT (13002), 5/7 rue Jean François Leca**, identifiée au SIREN sous le numéro 350098505 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **MARSEILLE**.

BENEFICIAIRE

Monsieur Clément Paul Marie **VAILLANT**, président de SAS, et Madame Ludivine Johanna **LEFEVRE-FREDENUCCI**, architecte, demeurant ensemble à **MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006)228 rue Breteuil**.

Monsieur est né à **MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012)le 4 février 1982**,

Madame est née à **MARIGNANE (13700)le 24 novembre 1987**.

Mariés à la mairie de **MARSEILLE (13000)le 28 octobre 2024** sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Mikael COHEN, notaire à **MARSEILLE (13000), le 25 septembre 2024**.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Clément VAILLANT et Madame Ludivine LEFEVRE-FREDENUCCI feront l'acquisition de la pleine propriété indivise du **BIEN** dans des quotités à déterminer au plus tard lors de la réitération des présentes.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR 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 :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

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 société SOCIETE PROVENCALE D ENTRETIEN

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Clément VAILLANT

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Ludivine LEFEVRE-FREDENUCCI

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE PROVENCALE D ENTRETIEN est représentée à l'acte par Monsieur Clément VAILLANT Président de ladite société agissant aux présentes en vertu de la loi, des statuts de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale des associés en date du **XXX** 2025 dont copie demeure ci-annexée.

- Monsieur Clément VAILLANT et Madame Ludivine LEFEVRE-FREDENUCCI, sont présents à l'acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

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

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'"**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13002 5, 7 rue Jean François Leca.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
808	A	117	5 RUE JEAN FRANCOIS LECA	00 ha 19 a 32 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :**Lot numéro un (1)**

Un ensemble de locaux à usage d'atelier situé au rez-de-chaussée de la rue Jean François Leca tel qu'il figure au plan sous le numéro 1.

Et les cinq cent vingt-huit millièmes (528 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92)

Un emplacement extérieur pour véhicule automobile portant le numéro 90 situé au premier étage tel qu'il figure au plan annexé au règlement de copropriété sous le numéro 92.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93)

Un emplacement extérieur pour véhicule automobile portant le numéro 91 situé au premier étage tel qu'il figure au plan annexé au règlement de copropriété sous le numéro 93.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94)

Un emplacement extérieur pour véhicule automobile portant le numéro 92 situé au premier étage tel qu'il figure au plan annexé au règlement de copropriété sous le numéro 94.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95)

Un emplacement extérieur pour véhicule automobile portant le numéro 93 situé au premier étage tel qu'il figure au plan annexé au règlement de copropriété sous le numéro 95.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96)

Un emplacement extérieur pour véhicule automobile portant le numéro 94 situé au premier étage tel qu'il figure au plan annexé au règlement de copropriété sous le numéro 96.

Et les \ des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (97)

Un emplacement extérieur pour véhicule automobile portant le numéro 95 situé au premier étage tel qu'il figure au plan annexé au règlement de copropriété sous le numéro 97.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

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

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

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

- 1 039,10 M² pour le lot numéro UN (1).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Capucine FERAUD notaire à MARSEILLE le 29 novembre 2011 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 8 décembre 2011, volume 2011P, numéro 9315.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CALIGARIS, notaire à MARSEILLE le 30 juin 2023, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'atelier concernant le lot n°1 au rez-de-chaussée et à usage de stationnement concernant les lots n°92, 93, 94, 95, 96 et 97

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Il résulte du règlement de copropriété et état descriptif de division susvisé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Article 8.- l'immeuble est destiné exclusive à l'usage industriel, professionnel ou commercial et de parkings ; l'affectation des locaux à un usage d'habitation étant interdite. »

EFFET RELATIF

En ce qui concerne le lot n°1 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître FERAUD notaire à MARSEILLE le 29 novembre 2011, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 13 décembre 2011, volume 2011P, numéro 9455.

En ce qui concerne les lots n°92, 93, 94, 95, 96 et 97 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître VOGLIMACCI STEPHANOPOLI notaire à MARSEILLE le 29 juin 2012, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 11 juillet 2012, volume 2012P, numéro 5186.

CARACTERISTIQUES

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

INFORMATION PREALABLE

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

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

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

DELAJ

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le [REDACTED], à seize heures.

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

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

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

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Mikael COHEN Notaire à MARSEILLE (13008).

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

CARENCE

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

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

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

En cas de levée d'option dans le délai

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

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

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

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

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

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

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut

plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartient de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

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

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1.050.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NEGOCIATION

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


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

COÛT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	1.050.000,00 EUR
Frais de la vente	74.500,00 EUR
Frais de prêt	Pour mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble UN MILLION CENT VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS	1.124.500,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire										
	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 56 RUE DE LILLE 75356 PARIS CEDEX 07 SP			Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
			40031	00001	0000167146E	56				
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR13	4003	1000	0100	0016	7146	E56
SAS PERFETTI CAMPANA BARBEROUX COHEN KHAIAI Notaires Associés 22, Boulevard Gaston Crémieux 13008 MARSEILLE				Identifiant International de la Banque (IBC)						
				CDCG FR PP XXX						

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR).

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

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

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

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

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

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

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

Conditions suspensives particulières

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : Tout organisme.
- Montant maximal de la somme empruntée : 1.150.000 €
- Durée maximale de remboursement : 15 ans
- Taux nominal d'intérêt maximal : 3,60 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **BENEFICIAIRE** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées **au plus tard le 31/07/2025**.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins

favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- 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, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs,

- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ÉTAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

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

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

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

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

Cette déclaration peut s'opérer :

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le **BENEFICIAIRE** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

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

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

- Permis de construire initial

Un permis de construire a été délivré le 25 janvier 2001 par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône sous le numéro 130559910707.

Une copie de ce permis est annexée.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 21 octobre 2002.

Une copie demeure annexée.

Il résulte du titre de propriété du **PROMETTANT** que :

« (...) »

Par lettre en date du 12 août 2011 annexée au règlement de copropriété dressé par le notaire soussigné le 29 novembre 2011, la mairie de MARSEILLE a informé le notaire soussigné que la visite de conformité n'avait pas été effectuée. »

Une copie de ladite lettre demeure annexée.

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

		conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
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
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	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
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

	Code de l'environnement		
--	-------------------------	--	--

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 authentique de vente, 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.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans 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 tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

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 la société ECO DIAGNOSTIC sise à MARSEILLE (13004), 61 boulevard Françoise Duparc, 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

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** ce qu'il reconnaît, a été établi par la société ECO DIAGNOSTIC sise à MARSEILLE (13004), 61 boulevard Françoise Duparc. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

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

Pour les parties privatives

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Etat parasitaire datant du 28 mars 2025.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 28 mars 2025.

Pour les parties communes

Aucun élément n'a été transmis par le syndic.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1^{er} janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Un diagnostic établi par la société ECO DIAGNOSTIC sise à MARSEILLE (13004), 61 boulevard Françoise Duparc le 28 mars 2025, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : B-60 kWh/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : A-1 kg éqCO₂/m².an

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.

Une copie de la cartographie demeure annexée.

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.

Une copie de la cartographie demeure annexée.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

Le **PROMETTANT** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

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

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

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

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

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

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

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, 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 en date du 1er avril 2025 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

**INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS
TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, Le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

La destination des lots de la copropriété ne pouvant être, en l'espèce, ni en totalité ni en partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas à s'appliquer.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

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

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

Compte tenu de l'affectation de l'immeuble qui est en totalité hors habitation, il n'y a pas lieu d'établir la fiche synthétique de copropriété.

EMPRUNT COLLECTIF

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

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

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

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

Le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT le montant dudit fond le jour de la réitération authentique des présentes.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **PROMETTANT** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **PROMETTANT** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 1 039,10 M² pour le lot numéro UN (1)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société ECO DIAGNOSTIC sise à MARSEILLE (13004), 61 boulevard Françoise Duparc le 28 mars 2025 et annexée.

Les parties ont été informées de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

STATUT DE LA COPROPRIETE**Syndic de copropriété**

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** que :

- le syndic de l'immeuble est DURAND IMMOBILIER, 154 Rue Paradis, 13006 MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) ;
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

Respect du règlement de copropriété

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

Répartition entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE de la charge de paiement des créances de la copropriété**- Principes de répartition**Principes légaux :

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **PROMETTANT** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **PROMETTANT** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**.

B - Travaux :

Le **PROMETTANT** supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours

d'exécution. Le BENEFCIAIRE supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date sauf à tenir compte de ce qui suit expressément convenu entre les parties.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente, ils ne seront supportés par le BENEFCIAIRE que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas d'organisation d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT devra en informer le BENEFCIAIRE par écrit (papier ou électronique) sous la forme recommandée avec accusé de réception et lui communiquer l'ordre du jour dans un délai d'au moins huit jours avant la date de cette assemblée. Le BENEFCIAIRE pourra alors donner des instructions écrites au PROMETTANT qui devra, dans ce cas, assister à l'assemblée générale des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions du BENEFCIAIRE. Le PROMETTANT pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir au BENEFCIAIRE à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non-respect de ses engagements par le PROMETTANT, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente serait alors supportée non pas par le BENEFCIAIRE mais par le PROMETTANT.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au PROMETTANT dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic au BENEFCIAIRE devenu acquéreur, leur montant estimé par le syndic sera versé par le PROMETTANT au BENEFCIAIRE le jour de la signature de la vente ou payé par compensation avec les sommes qui lui sont dues par le BENEFCIAIRE.

Les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

- Caractère non définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède - Convention des parties lors de la clôture de l'exercice comptable :

Compte tenu des règlements qui seront opérés par les parties le jour de la vente en application des conventions qui précèdent, il est convenu que lors de la clôture de l'exercice comptable, la convocation à l'assemblée générale et les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte non seulement toutes les charges de l'année mais également les provisions versées par son vendeur et éventuellement par lui-même.

Concernant un éventuel trop perçu sur provisions lors de l'approbation des comptes, le BENEFCIAIRE devenu acquéreur s'engage à en opérer le remboursement directement auprès du PROMETTANT devenu vendeur.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où des sommes seraient appelées par le syndic à l'acquéreur lors de la reddition des comptes, en complément desdites provisions, le vendeur s'engage à en opérer le remboursement directement auprès de l'acquéreur.

Il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

- Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlements à effectuer par le PROMETTANT : le PROMETTANT règlera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;
 . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;
 . les honoraires de mutation incombant au **PROMETTANT** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** remboursera le jour de la signature authentique, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **PROMETTANT**.

- Règlement à la charge du BENEFICIAIRE : le **BENEFICIAIRE** supportera :
 les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
 . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au **PROMETTANT** mais réclamées par le syndic au **BENEFICIAIRE**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement ni fonds de réserve.

Convention des parties sur les procédures

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **PROMETTANT** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **PROMETTANT**. En conséquence, le **PROMETTANT** se désistara en faveur du **BENEFICIAIRE**, le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes, du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la mutation sera donné au syndic, dès la signature de l'acte authentique de vente.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **PROMETTANT** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans un délai de trois mois après l'opposition, la somme est versée au syndicat des copropriétaires sauf si l'opposition a été contestée devant les tribunaux.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, le **BENEFICIAIRE** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** 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-VALUES

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, notaire à MARSEILLE le 29 juin 2012

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 11 juillet 2012 volume 2012P, numéro 5186.

Acquisition suivant acte reçu par Maître FERAUD, notaire à MARSEILLE le 29 novembre 2011

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 13 décembre 2011 volume 2011P, numéro 9455.

Compte tenu de l'activité du **PROMETTANT**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

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

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution

entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

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

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

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

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

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

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;

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

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

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

Le **PROMETTANT** 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**.

CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du **PROMETTANT** ou de son mandataire.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour le **BENEFICIAIRE** de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes,

applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.

- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

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

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de six cent cinquante euros (650,00 eur).

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

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

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

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial 22, Boulevard Gaston Crémieux à MARSEILLE (13008) des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial 22, Boulevard Gaston Crémieux à MARSEILLE (13008) en toute hypothèse.

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête

des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'avant-contrat avec ses annexes sera notifiée au **BENEFICIAIRE** par remise directe dès sa signature pour la mise en œuvre du droit de rétractation. Il sera porté sur la copie des présentes par le bénéficiaire du droit de rétractation la mention manuscrite suivante :

"Copie de la présente promesse de vente et ses annexes remise par Maître Mikael COHEN à Marseille le XXXX. Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de dix jours m'est accordé par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du XXXXX."

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

Le **BENEFICIAIRE**, s'il désire user de la faculté de rétractation, devra l'exercer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit extrajudiciaire.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial 22, Boulevard Gaston Crémieux à MARSEILLE (13008) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.

- Le dernier jour est le dixième jour suivant.
- Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
- Le courrier recommandé de rétractation ou l'acte extrajudiciaire doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial 22, Boulevard Gaston Crémieux à MARSEILLE (13008) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétractation ou l'acte extrajudiciaire doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

REMISE DES PIECES

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

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

Etant ici précisé qu'un mail du syndic en date du 2 avril 2024 ci-annexé atteste qu'il n'y en a pas eu pour l'année 2023.

- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît :

- que ces pièces lui sont communiquées à l'instant même en mains propres,
- avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des documents énumérés ci-dessus.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Clément VAILLANT et Madame Ludivine LEFEVRE-FREDENUCCI :
clement.vaillant@sopren.fr et

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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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 sans renvoi

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

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

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