

**SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE DU  
CENTRE INTERNATIONAL DE COMMUNICATION  
AVANCÉE (CICA) SUR LA COMMUNE DE VALBONNE**

**RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT**

Ce rapport a pour objet d'autoriser la signature de la promesse de vente du CICA.

L'assemblée départementale a, lors de sa séance du 16 décembre 2011, accepté l'offre d'acquisition du CICA réalisée conjointement par PERIAL ASSET MANAGEMENT pour l'OPCI MAJESTAL I, et la Caisse des dépôts et consignations le 25 novembre 2011 pour un montant de 9 506 500 €.

Il convient désormais d'autoriser la signature de la promesse synallagmatique de vente en découlant établie par le notaire de l'acquéreur, Me Déchin, notaire à Paris, qui reprend les termes de l'offre annexée à la délibération précitée, étant précisé que l'acquéreur est la SCI SOCRATCI.

Il est à noter que la promesse de vente synallagmatique dont un projet figure en annexe du présent rapport sera complétée des éléments concernant les divers diagnostics qui devront y être annexés.

**En conclusion, je vous propose :**

1°) d'approuver la vente à la SCI SOCRATCI du centre international de communication avancée (CICA), cadastré AE n°21, 35 et 36 à Valbonne pour une superficie totale de 61 125 m<sup>2</sup>, comprenant un bâtiment d'une superficie utile de 13 954 m<sup>2</sup>, pour un montant de 9 506 500 € avec un paiement échelonné conformément à l'offre du 25 novembre 2011 acceptée par l'assemblée départementale du 16 décembre 2011 ;

2°) d'autoriser le président du conseil général à signer, au nom du Département, la promesse synallagmatique de vente du CICA à intervenir avec la SCI SOCRATCI , dont le projet est joint en annexe, étant précisé que ce projet d'acte sera complété par les éléments relatifs aux différents diagnostics immobiliers en cours d'établissement, ainsi que les actes administratifs correspondants et tous documents y afférents.

Je prie la commission permanente de bien vouloir en délibérer.

Le Président

## **1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE LA PROMESSE**

### **1.1. Date de la Promesse**

**L'AN DEUX MILLE DOUZE**

Le [REDACTED]

### **1.2. Lieu de signature de la Promesse**

A [REDACTED].

### **1.3. Rédacteur de la Promesse**

**Maître Olaf DECHIN**, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial dont le siège est à PARIS (9<sup>ème</sup> arrondissement), 3 rue Rossini.

## **2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le **Notaire Soussigné** a reçu en la forme authentique le présent acte contenant promesse synallagmatique de vente de **l'Immeuble** désigné à l'**Article 10. DESIGNATION** à la requête des **Parties** ci-après identifiées.

## **3. DEFINITIONS – INTERPRETATION**

### **3.1. Définitions**

Dans le corps de la **Promesse**, les termes en caractères gras commençant par une majuscule ont la signification suivante :

**Acquéreur** : désigne la société dénommée **SCI SOCRATCI**, dont la comparution figure à l'**Article 4.2. Acquéreur**, ou toute société substituée en vertu de l'**Article 20.4**. Faculté de substitution.

**Acte Authentique** : désigne le présent acte authentique et toutes ses **Annexes**, contenant promesse synallagmatique de vente de **l'Immeuble**.

**Acte de Vente** : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la réitération de la **Promesse**.

**Annexe (s)** : désigne une annexe ou les annexes à la **Promesse**.

**Article (s)** : désigne un article ou tout article de la **Promesse**.

**Condition (s) Suspensive (s)** : désigne au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles la **Promesse** est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'**Article 16. Conditions suspensives** et au singulier l'une de ces conditions suspensives.

**Date de Signature** : désigne la date de signature de la **Promesse**.

**Date de Transfert** : désigne la date de signature de **l'Acte de Vente** emportant transfert de propriété de **l'Immeuble**.

**Dépôt de Garantie** : désigne la somme devant être versée par **l'Acquéreur** au **Vendeur**, dont le montant et les modalités de versement sont fixés sous **l'Article 17. Dépôt de garantie**.

**État d'occupation**: désigne le document récapitulatif à la date du 17 janvier 2012, la situation d'occupation de **l'Immeuble** (ANNEXE 4. État d'occupation).

**Frais** : désigne les droits d'enregistrement, le salaire du Conservateur, la taxe de publicité foncière, les émoluments et honoraires de notaires ou d'huissier et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la vente et notamment par la signature de **l'Acte de Vente**.

**Immeuble** : désigne les biens et droits immobiliers sis à **Valbonne (Alpes-Maritimes)**, 2229 route des Crêtes à SOPHIA ANTIPOLIS, objet de la **Promesse**, ci-dessous identifiés sous **l'Article 10. DESIGNATION**.

**Jour(s) Ouvré(s)** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des **Parties** doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le jour ouvré suivant.

**Occupants(s)** : désigne l'ensemble des occupants du site, et au singulier l'un quelconque d'entre eux.

**Notaire Soussigné** : désigne Maître Olaf DECHIN, notaire à PARIS, conseil de **l'Acquéreur**.

**Partie(s)** : désigne au pluriel le **Vendeur** et **l'Acquéreur**, et au singulier le **Vendeur** ou **l'Acquéreur**.

**Période Intermédiaire** : désigne la période s'écoulant à compter de la **Date de Signature** jusqu'à la **Date de Transfert**.

**Prix**: désigne le prix de vente de **l'Immeuble** mentionné à **l'Article 15. Prix**.

**Promesse** : désigne la présente promesse synallagmatique de vente et ses **Annexes**, lesquelles font partie intégrante de la **Promesse**.

**Titre d'occupation** : désigne les conventions et contrats et leurs éventuels avenants à différents occupants dans **l'Immeuble**.

**Vendeur** : désigne le « **DEPARTEMENT des ALPES-MARITIMES** », dont la comparution figure à **l'Article 4.1. Vendeur**.

**Vente** : désigne l'acte à recevoir par le **Notaire Soussigné**, après réalisation des **Conditions Suspensives** et contenant réitération de la **Promesse** aux charges et conditions fixées aux présentes.

### **3.2. Interprétation**

Jusqu'à la **Date de Transfert**, les relations entre les **Parties** seront régies par les stipulations de la **Promesse**. Postérieurement à cette date, les relations entre les **Parties** seront régies par **l'Acte de Vente**. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la **Promesse** et de **l'Acte de Vente**, les stipulations de **l'Acte de Vente** prévaudront.

Il est encore convenu entre les **Parties** que les stipulations de la **Promesse** font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature de la **Promesse**.

De plus, dans la présente **Promesse**, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux **Articles** n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.
- toute référence faite à un **Article** ou à une **Annexe** se comprend comme référence faite à un **Article** de la **Promesse** ou une **Annexe** de la **Promesse**, sauf précision contraire expresse.
- les engagements souscrits et les déclarations faites à la **Promesse** seront toujours indiqués comme émanant directement des **Parties**, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### **4. IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE**

#### **4.1. Vendeur**

Le **DEPARTEMENT des ALPES-MARITIMES**, dont le siège est situé au centre administratif départemental, B.P. numéro 3007, à NICE (Alpes-Maritimes), et identifié sous le numéro SIREN 220 600 019.

#### **4.2. Acquéreur**

La société SCI SOCRATCI, société civile immobilière au capital de 1.000.000,00 EUR, dont le siège est situé à PARIS (17ème), 9 rue Jadin, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

### **5. PRESENCE ET REPRESENTATION**

#### **5.1. Le Vendeur**

Le **Vendeur** est représenté par :

Monsieur Michel KUSCHTA, Directeur général adjoint pour les services techniques, domicilié en l'Hôtel du Département, audit centre administratif,

Agissant au nom et pour le compte du DEPARTEMENT des ALPES-MARITIMES, en vertu d'une délégation de signature de Monsieur le Président du Conseil général en date du 27 décembre 2011,

Nommé lui-même à cette fonction par décision de l'Assemblée délibérante du Conseil général en date du 31 mars 2011,

Agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil général en date du 9 février 2012, dont une copie certifiée conforme à l'original est demeurée ci-annexée,

**(Annexe 1. Pouvoirs du Vendeur)**

## **5.2. L'Acquéreur**

**L'Acquéreur** est représenté par :

Monsieur **Jacques LABRUNIE**, Directeur Juridique, domicilié à PARIS (17ème), 9 rue Jadin.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean Christophe ANTOINE, Directeur général, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du [●], dont l'original est ci-annexée (**Annexe 1.**).

Ledit Monsieur Jean Christophe ANTOINE ayant agi en sa qualité de Directeur Général de la société dénommée PERIAL ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 422.400 euros, dont le siège social est à PARIS (17ème) 9 rue Jadin, identifiée au SIREN sous le numéro 775 696 446 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ayant reçu, en qualité de société de gestion, l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse le 6 mars 1995 numéro 95 10, puis en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés financiers le 16 juillet 2007.

Nommé à cette fonction pour une durée indéterminée, aux termes d'une délibération de l'Associé Unique de ladite société en date du 29 juin 2010, dont une copie est ci-annexée (**Annexe 2.**) et ayant tous pouvoirs aux termes de l'article 16 des statuts.

Ladite société PERIAL ASSET MANAGEMENT prise en sa qualité de gérante de la société SCI SOCRATCI nommée à cette fonction aux termes de l'article 28 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du [●] dont l'original est demeuré ci-annexé (**Annexe 3.**).

**(Annexe 2. Pouvoirs de l'Acquéreur)**

## **6. DECLARATIONS DE CAPACITE**

### **6.1. Déclarations et garanties du Vendeur**

Le représentant du **Vendeur**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au Notaire soussigné par la production des pièces sus-énoncées,
- n'être soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à cette capacité.

### **6.2. Déclarations et garanties de l'Acquéreur**

Le représentant de **l'Acquéreur**, ès-qualités, déclare ce qui suit :

- **L'Acquéreur** est dûment constitué, existe valablement, et a son siège social situé à l'adresse indiquée en tête de **l'Acte Authentique**.
- **L'Acquéreur** n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution.
- L'organe dirigeant de **l'Acquéreur** n'est frappé d'aucune interdiction.
- **L'Acquéreur** et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de **l'Acte Authentique**.

- La signature et l'exécution de l'**Acte Authentique** par l'**Acquéreur** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel l'**Acquéreur** est partie dont le non respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de l'**Acte Authentique**.

## **7. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **Parties** élisent domicile :

- Le **Vendeur** en son siège,
- L'**Acquéreur** en son siège social.

## **8. EXPOSE**

Suivant arrêté ministériel du 6 juin 1972 et arrêté préfectoral du 6 août 1973 a été créée sur le territoire des Communes d'ANTIBES, BIOT, MOUGINS, VALBONNE et VALLAURIS une zone d'aménagement différé dite ZAD du Plateau de Valbonne.

Dans le cadre du parti d'aménagement de la ZAD du Plateau de Valbonne a été créée, sur le territoire de la Commune de VALBONNE, par arrêté préfectoral du 28 mai 1976, une zone d'aménagement concerté dite « ZAC des Bouillides ».

L'Assemblée départementale, s'étant prononcée les 5 et 6 juin 1988 en faveur du principe de la création à SOPHIA ANTIPOLIS d'une zone d'activité regroupant sur un site privilégié plusieurs types d'activités, a confirmé ce projet et décidé de l'acquisition du terrain proposé par le Syndicat Mixte pour l'aménagement et l'équipement du plateau de Valbonne (SY. MI. VAL) dans la ZAC des Bouillides pour y implanter le Centre International de la Communication Avancée (CICA).

C'est dans ce cadre que le Département des Alpes-Maritimes a acquis, par acte du 19 décembre 1988, le terrain d'assiette du bâtiment objet des présentes.

Le Département, ayant souhaité accélérer le processus d'implantation et d'extension d'établissements d'enseignement et d'entreprises de pointe dans le Département des Alpes-Maritimes, a construit le CICA afin de permettre l'accueil desdits établissements et entreprises œuvrant dans le domaine des communications avancées.

Ce bâtiment a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré sous le n° 06 152 88 T 00 66 en date du 24 mars 1988 et d'un permis de construire modificatif n° 06 152 92 T 00 45 en date du 16 octobre 1992;
- d'une déclaration d'achèvement de travaux et attestation de conformité émanant de Monsieur Louis CHEVALIER, architecte à NICE, 4 avenue Gay, en date du 14 décembre 1992.
- D'un certificat de conformité délivré le 16 septembre 1994,

## **9. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le **Vendeur** s'oblige irrévocablement à vendre à l'**Acquéreur**, l'**Immeuble** dans les conditions fixées à la **Promesse**, étant ici rappelé que cet **Acte Authentique** et l'engagement de vendre en résultant sont conditionnés à la

réalisation de l'ensemble des **Conditions Suspensives**, ci-après stipulées sous l'**Article 16. Conditions suspensives**.

L'**Acquéreur**, de son côté, s'oblige à acquérir l'**Immeuble** sous les conditions fixées à la **Promesse** étant ici rappelé que l'**Acte Authentique** et l'engagement d'acquérir en résultant est conditionné à la réalisation de l'ensemble des **Conditions Suspensives** visées à l'**Article 16. Conditions suspensives**.

Néanmoins, le **Vendeur** et l'**Acquéreur** conviennent que, nonobstant la réalisation des **Conditions Suspensives** préalablement au trente et un décembre deux mille douze (31 décembre 2012) entraînant le caractère définitif de la **Vente**, conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil, le transfert de propriété de l'**Immeuble** sera reporté au jour de la signature de l'**Acte de Vente** destiné à constater le transfert de propriété et de paiement du **Prix** par l'**Acquéreur** au **Vendeur** ainsi que les **Frais**.

## **10. DESIGNATION**

### **10.1. Terrain d'assiette de l'Immeuble**

L'**Immeuble**, en toute propriété, situé sur le territoire de la Commune de **VALBONNE (Alpes-Maritimes)**, 2229 route des Crêtes à SOPHIA ANTIPOLIS, cadastré :

| Section | N° | Lieu-dit         | Surface         |
|---------|----|------------------|-----------------|
| AE      | 21 | Route des Crêtes | 36 a 95 ca      |
| AE      | 35 |                  | 2 ha 99 a 86 ca |
| AE      | 36 |                  | 2 ha 74 a 44 ca |

**(soit un total de 6 ha 11a 25 ca)**

### **10.2. Désignation de l'Immeuble**

Un ensemble immobilier composé de neuf bâtiments savoir :

- un bâtiment dénommé « Unité centrale », élevé sur 3 niveaux d'une superficie utile approximative de 4 062 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Espace entreprise sud », élevé sur 2 niveaux d'une superficie utile approximative de 2477 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Espace entreprise nord », élevé sur 2 niveaux d'une superficie utile approximative de 1480m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Est-Nord », élevé sur 1 niveau d'une superficie utile approximative de 719m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Est-Centre », élevé sur 1 niveau d'une superficie utile approximative de 554 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Est-Sud », élevé sur 4 niveaux d'une superficie utile approximative de 3852m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Contrôle d'accès », élevé sur 1 niveau d'une superficie utile approximative de 39 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Module d'accueil », élevé sur 1 niveau d'une superficie utile approximative de 87 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment dénommé « Centrale technique », élevé sur 1 niveau d'une superficie utile approximative de 684 m<sup>2</sup> ;
- emplacements de stationnement et terrains autour ;

Tel que l'**Immeuble** existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination et tous droits de mitoyenneté pouvant y être attachés.

### **11.EFFET RELATIF**

Acquisition par le DEPARTEMENT des Alpes Maritimes aux termes d'un acte authentique en la forme administrative en date du 19 décembre 1988, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de GRASSE, le 6 janvier 1989, volume 89P, numéro 87.

### **12.PROPRIETE – JOUISSANCE**

#### **12.1. Propriété**

L'**Acquéreur** sera propriétaire de l'**Immeuble** à compter du jour de la signature de l'**Acte de Vente**. Le transfert des risques s'effectuera également à cette date.

#### **12.2. Jouissance**

L'**Acquéreur** aura la jouissance de l'**Immeuble** le jour de la **Date de Transfert** par la prise de possession réelle et effective .

### **13.CAHIER DES CHARGES DE LA ZAC N°1 DES BOUILLIDES**

L'**Immeuble** objet des présentes est situé dans le périmètre de la ZAC N °1 DES BOUILLIDES, à cet égard, un exemplaire du cahier des charges de la ZAC demeurera annexé aux présentes.

#### **(Annexe 3. Cahier des Charges.)**

L'**Acquéreur**, s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au cahier des charges sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**Acquéreur** sera, par le seul fait des présentes subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **Vendeur** du cahier des charges, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent l'IMMEUBLE et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

La société anonyme « INTERENTREPRISES DES BOUILLIDES », sise à VALBONNE, 230 route des Dolines, bâtiment Newport, gère conformément aux articles 25 et suivants du cahier des charges sus-énoncé, la structure inter-entreprise de la ZAC des BOUILLIDES et notamment le restaurant inter-entreprises.

L'article 25 dudit cahier des charges précise ce qui suit littéralement rapporté :

*« A cet égard, il est tenu, du fait même de son acquisition d'adhérer à la structure commune, actuellement Société Anonyme « INTERENTREPRISES DES BOUILLIDES » (ou toute personne morale qu'elle déciderait de substituer ou issue de sa transformation) ainsi qu'aux statuts, règlement intérieur, décisions des assemblées et conseils qui président à l'organisation et au fonctionnement de ladite structure ».*

Le **Vendeur** déclare qu'en sa qualité de collectivité territoriale il ne peut être actionnaire d'une société anonyme et qu'en conséquence, il n'a pu souscrire les actions de SAI LES BOUILLIDES.

## **14.CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La **Vente** est faite, consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes que **l'Acquéreur** s'oblige expressément à exécuter et accomplir et convenues ci-après.

### **14.1. Garantie d'éviction**

**L'Acquéreur** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

A cet égard, le **Vendeur** déclare à **l'Acquéreur** qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition de **l'Immeuble**, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition.

### **14.2. Etat de l'Immeuble**

Sans préjudice de ce qui est dit sous l'article 14.1, **l'Acquéreur** prend **l'Immeuble** dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du **Vendeur** en raison des vices apparents et cachés dont le sol, le sous-sol ou les ouvrages pourraient être affectés.

### **14.3. Contenance de l'Immeuble - Plans**

#### **14.3.1 De l'assiette foncière de l'Immeuble**

Le **Vendeur** donne à **l'Acquéreur** une garantie de contenance de l'assiette foncière de **l'Immeuble** qui est de 6ha 11a 41 ca tel qu'indiqué dans le titre de propriété du Département en date du 19 décembre 1988. La différence en plus ou en moins, dans la limite de un vingtième fera la perte ou le profit de **l'Acquéreur**.

### **14.4. Servitudes**

#### **14.4.1 Principes**

**L'Acquéreur** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever **l'Immeuble**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

**L'Acquéreur** fera également son affaire personnelle des servitudes administratives, et spécialement des servitudes d'urbanisme grevant les biens objet des présentes.

Le **Vendeur** supportera les conséquences de l'existence de servitude qu'il aurait conférée sur **l'Immeuble** et qu'il n'aurait pas indiquée aux présentes.

#### **14.4.2 Déclarations**

A cet égard, le **Vendeur** déclare et garantit à **l'Acquéreur** :

\* qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur **l'Immeuble** ;

\* et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la ZAC des Bouillides.

#### **14.5. Impôts**

##### **14.5.1 Principes généraux**

**L'Acquéreur** supportera à compter du jour de la signature de **l'Acte de Vente**, les impôts, contributions, redevances et taxes de toute nature auxquels **l'Immeuble** peut et pourra être assujéti, étant entendu que tous les impôts et taxes dues au titre de la période antérieure au jour de la signature de **l'Acte de Vente** resteront à la charge du **Vendeur**, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuels des impôts, contributions et taxes auprès des **Locataires**.

##### **14.5.2 Taxe foncière et Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères**

Le **Vendeur** déclare qu'il est à jour du paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Etant ici observé qu'un remboursement de prorata de taxes interviendra entre le **Vendeur** et **l'Acquéreur**, au jour de la signature de **l'Acte de Vente**.

#### **14.6. Assurance multirisque**

**L'Acquéreur** fera son affaire personnelle de la souscription de toute nouvelle police d'assurance qu'il jugera appropriée pour la couverture des risques liés à l'utilisation et la possession de **l'Immeuble** à compter de la **Date de Transfert**.

Le Vendeur déclare qu'il est son propre assureur et qu'il le restera jusqu'à la **Date de Transfert**.

#### **14.7. Sinistres**

Le **Vendeur** garantit **l'Acquéreur** qu'il n'existe à ce jour aucun sinistre en cours.

### **15. PRIX**

#### **15.1. Montant du prix**

En cas de réalisation, la **Vente** aura lieu moyennant le **Prix de neuf millions cinq cent six mille cinq cents euros (9.506.500,00 €) hors droits et hors taxes**.

#### **15.2. Exigibilité du prix**

Le **Prix** ci-dessus convenu sous **l'Article 15.1. Montant du prix**, sera exigible et payable comptant le jour de **l'Acte de Vente** par **l'Acquéreur** au **Vendeur** par la comptabilité du **Notaire Soussigné** selon l'échéancier suivant :

- un million d'euros (1.000.000,00 €) dès avant la signature de **l'Acte de Vente**. Cette somme sera versée sur un compte de séquestre

ainsi qu'il sera expliqué ci-dessous à l'**article 17 – DEPOT DE GARANTIE**. Cette somme sera débloquée lors de la signature de l'**Acte de Vente** au plus tard le 31 décembre 2012.

- trois millions cinq cent mille euros (3.500.000,00 €) **le trente juin deux mille treize (30 juin 2013)**.
- le solde du prix soit cinq millions six mille cinq cents euros (5.006.500,00 €) **le trente et un décembre deux mille treize (31 décembre 2013)**.

### **15.3. Garantie du paiement du solde du prix**

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix des présentes en principal, intérêts s'il y a lieu frais et accessoires et de l'exécution de toutes les charges et conditions des présentes:

- L'Immeuble demeurera affecté par privilège, lequel sera expressément réservé par le **Vendeur** indépendamment de l'action résolutoire.

Inscription de ce privilège de **Vendeur** sera prise pour un montant de 8.506.500,00 € avec effet au 15 juin 2014, avec réserve de l'action résolutoire à la diligence du **Vendeur**, et à son profit, contre l'**Acquéreur**, dans les deux mois du jour de la réitération des présentes, conformément à l'article 2108 du Code Civil.

## **16.CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **16.1. Principe - Délai**

La présente **Promesse** est conclue sous les **Conditions Suspensives** ci-après énoncées qui devront être toutes réalisées au plus tard le **trente et un décembre (31 décembre 2012)** (ci-après « le **Délai** »).

Au cas de non réalisation des **Conditions Suspensives** dans le **Délai**, la **Promesse** sera caduque.

Si une **Condition Suspensive** est stipulée au bénéfice de l'une des **Parties**, elle pourra y renoncer à la condition d'en avoir avisé l'autre **Partie** dans le **Délai**.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1179 du Code Civil, les **Parties** conviennent que la réalisation des **Conditions Suspensives** n'aura aucun effet rétroactif.

### **16.2. Enoncé des Conditions Suspensives**

#### **16.2.1. Condition suspensive au bénéfice des Parties relative à la purge de tout droit de préemption**

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ne puisse être exercé sur l'**Immeuble**. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **Notaire soussigné** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge dès que ces formalités de purge rédigées par lui auront été validées et signées par le **Vendeur**.

L'offre par le titulaire du droit de préemption d'acquiescer à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la **Condition Suspensive** au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la **Promesse** sera caduque de plein droit et le **Vendeur** délié de toute obligation à l'égard de l'**Acquéreur** auquel devra être restitué, dans un délai maximum de huit jours calendaires de

la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le **Dépôt de Garantie** versé.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **Notaire soussigné** dûment mandaté à cet effet qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

### **16.2.2. Conditions suspensives au profit du seul Acquéreur qui pourra toujours y renoncer**

#### **16.2.2.1. Situation hypothécaire**

Production d'un renseignement hypothécaire sommaire urgent hors formalité ou d'une fiche d'immeuble, levés sur une période trentenaire du chef du **Vendeur**, ne révélant pas d'inscription hypothécaire pour un montant supérieur au **Prix**, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété de **l'Immeuble** (ci-après les « **Documents Hypothécaires** »).

Ces **Documents Hypothécaires** devront être délivrés depuis moins de quarante cinq (45) jours à la date de la notification de la réalisation des **Conditions Suspensives** visée à l'**Article 16.3. Notification de la réalisation ou de la non réalisation des conditions suspensives** et en tout état de cause depuis moins de deux (2) mois à la **Date de Transfert**. Le notaire soussigné fera toute diligence pour obtenir dans les délais lesdits Documents Hypothécaires et leur renouvellement éventuel.

Le **Vendeur** s'oblige à justifier à l'**Acquéreur**, avec le concours des documents obtenus par le Notaire, au plus tard le jour de la signature de l'**Acte de Vente** :

- de l'absence d'inscription d'hypothèque ou de privilège pour sûreté de charges ou dettes quelconques, d'un montant total, accessoires compris, égal ou supérieur au **Prix** de **l'Immeuble**, ou à défaut l'engagement de mainlevée des créanciers inscrits, ladite mainlevée devant être régularisée le jour de la signature de l'**Acte de Vente** ;
- de l'absence de tout empêchement quelconque à la **Vente**, et notamment de réquisition ou préavis de réquisition ;

#### **16.2.2.2. Condition suspensive relative à l'absence de sinistre**

Dans l'hypothèse où pendant la **Période Intermédiaire**, **l'Immeuble** ferait l'objet d'un sinistre **l'Acquéreur** pourra à son choix :

- (i) soit reprendre purement et simplement sa liberté sans indemnité, et la **Promesse** sera caduque et le **Dépôt de Garantie** versé restitué à **l'Acquéreur** ;
- (ii) soit poursuivre la réalisation de la vente de **l'Immeuble** ; auquel cas **l'Acquéreur** fera son affaire personnelle de l'état de **l'Immeuble** à la **Date de Transfert** et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre partiel intervenu.

#### **16.2.2.3. Urbanisme**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier d'une manière significative la valeur de **l'Immeuble** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle **l'Acquéreur** les destine.

#### **16.2.2.4. Condition suspensive relative à l'Obtention par l'Acquéreur d'un financement bancaire**

Obtention par l'**Acquéreur**, au plus tard le **trente novembre deux mille douze (30 novembre 2012)**, d'un crédit bancaire en financement de 60 % du prix et des travaux, l'ensemble étant estimé à environ 30.332.000 € TTC se décomposant comme suit :

- **Prix de vente** et montant des droits et frais : 10.000.000,00 € ;
- travaux de réhabilitation et de pose d'une installation de production d'énergie renouvelable : 20.332.000 € TTC.

Ce crédit sera d'un montant d'environ dix-huit millions cent quatre-vingt dix neuf mille deux cents euros (18.199.200 €).

Taux maximum: 4,90%

Durée : 15 ans

Afin de bénéficier de la présente condition suspensive, l'**Acquéreur** devra justifier :

- du dépôt, dans les trois mois de la signature de la présente **Promesse**, d'au moins deux demandes de crédit ;
- de l'obtention d'un accord de crédit au plus tard le 30 novembre 2012.

Il est ici précisé que le financement de cette opération, tant pour ce qui concerne le prix d'acquisition que le coût des travaux, sera assuré à concurrence de 60% de son montant par le crédit bancaire et pour les 40 % restant sur des fonds propres des associés de la société acquéreur.

#### **16.2.2.5. Condition suspensive relative à l'obtention par l'Acquéreur des autorisations administratives définitives de travaux**

L'**Acquéreur** s'engage à réaliser, d'une part, des travaux de réhabilitation lourde en ce compris la pose d'une centrale de production d'énergie photovoltaïque et d'autre part, des travaux de démolition partielle, restructuration, construction et création de parkings.

Pour ce faire, la présente promesse est faite sous les conditions suspensives d'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment :

- autorisations administratives liées aux travaux de réhabilitation (déclaration préalable de travaux, permis de démolir et permis de construire) ; ces autorisations devant être devenues définitives, c'est-à-dire purgées de tout recours ou demande de retrait administratif, au plus tard le **trente novembre deux mille douze (30 novembre 2012)** ;
- autorisations administratives nécessaires à la pose et à l'exploitation d'une centrale de production d'énergie photovoltaïque d'une puissance qui permettra d'atteindre le niveau de performance

énergétique « BEPOS conventionnel », au plus tard le **trente novembre deux mille douze (30 novembre 2012)**;

- signature d'un engagement de rachat de l'énergie produite par la centrale photovoltaïque qui s'entend d'une autorisation de raccordement de la centrale photovoltaïque au réseau électrique et du rachat de l'énergie produite par un opérateur, au plus tard le **trente novembre deux mille douze (30 novembre 2012)**.

Le **Vendeur** autorise d'ores et déjà l'**Acquéreur** à ses frais, risques et charges exclusifs, toute demande d'autorisation administrative nécessaire.

#### **16.2.2.6. Condition suspensive relative à la précommercialisation locative de l'immeuble par l'Acquéreur**

La présente **Promesse** est faite sous la condition suspensive de signature d'un ou plusieurs contrats de bail commercial au plus tard le **trente juin deux mille douze (30 juin 2012)**, portant sur au moins la totalité de la surface de l'unité centrale compte tenu de sa spécificité et la moitié des surfaces rénovées restantes.

Pour l'unité centrale, les conditions de précommercialisation sont les suivantes :

1. OBJET : unité centrale de 3.885m<sup>2</sup> de surfaces locatives et 58 emplacements en sous-sol.

2. DUREE FERME DU BAIL : le ou les locataires devront renoncer à leur faculté de résiliation telle que définie à l'article L145-4 du Code de commerce à l'expiration des deux premières périodes triennales de sorte que ce ou ces contrats de bail commercial seront conclus pour une durée ferme de neuf (9) années.

Pour le solde des surfaces permettant d'obtenir le taux de précommercialisation à 50%, les conditions seront les suivantes :

1. OBJET : solde des surfaces représentant au minimum 50% des surfaces rénovées.

2. DUREE FERME DU BAIL : le ou les locataires devront renoncer à leur faculté de résiliation telle que définie à l'article L145-4 du Code de commerce à l'expiration de la première période triennale de sorte que ce ou ces contrats de bail commercial seront conclus pour une durée ferme de six (6) années.

Si cette condition n'était pas remplie à la date **du trente juin deux mille douze (30 juin 2012)**, et ce qu'elle qu'en soit la cause, le **Vendeur** et l'**Acquéreur** conviennent d'une possibilité de prorogation jusqu'au **trente et un décembre deux mille douze (31 décembre 2012)**, sous réserve d'un accord exprès du **Vendeur** exprimé sur demande écrite dûment motivée de l'**Acquéreur**.

Cette demande devra avoir été reçue par le **Vendeur** au plus tard le **quinze juillet deux mille douze (15 juillet 2012)**.

A défaut, la condition suspensive ne sera pas réalisée et la **Promesse de vente** sera résolue de plein droit.

Corrélativement, dans l'hypothèse où la cession de l'**Immeuble** ne serait pas réalisée du fait de l'absence de réalisation de l'une des présentes conditions suspensives, le **Vendeur** s'interdira, pendant un délai de deux (2) ans, de conclure un bail de quelque nature que ce soit avec l'une des entreprises ou entités que

l'**Acquéreur** aura formellement démarchées en vue de louer ou d'acquérir tout ou partie de l'**Immeuble** et dont l'identité lui sera communiquée par l'**Acquéreur**, à l'exclusion des collectivités territoriales et de leurs établissements publics.

#### **16.2.2.7. Condition suspensive relative à la libération de la totalité de l'Immeuble par le Vendeur**

Le **Vendeur** déclare à titre strictement informatif à l'**Acquéreur** que la situation d'occupation à ce jour est conforme à l'état d'occupation demeuré ci-annexé. Le **Vendeur** reste, en effet, seul responsable de la libération effective, totale et définitive de l'**Immeuble**.

#### **(Annexe 4. Etat d'occupation)**

Pendant la durée de la **Promesse**, le **Vendeur** s'engage à ne pas consentir d'autorisation qui puisse faire obstacle ou retarder la réalisation de la présente condition suspensive.

Le **Vendeur** déclare, qu'à ce jour :

- **l'Immeuble** est occupé conformément à l'état d'occupation joint en Annexe 4.
- il n'existe pas d'autres conventions d'occupations dans **l'Immeuble** ;
- il n'existe aucun contentieux portant sur l'occupation de **l'Immeuble**,
- aucun **occupant** ne peut se prévaloir d'un droit de préemption sur les locaux qu'il occupe.
- il n'existe aucun sinistre en cours dans les parties communes de **l'Immeuble**.

La présente Promesse est faite sous la condition suspensive de libération effective, totale et définitive de l'**Immeuble** de ses occupants, à quelque titre que ce soit, au plus tard le **trente et un décembre deux mille douze (31 décembre 2012)**, aux frais, risques et charges exclusifs du **Vendeur**.

Pendant la **Période Intermédiaire**, le **Vendeur** tiendra l'**Acquéreur** régulièrement informé de la réalisation de la présente condition suspensive sans que cette information ne constitue en soi une justification de la réalisation de la condition suspensive.

En effet, la réalisation de cette condition suspensive ne sera matérialisée que par la remise par le **Vendeur** à l'**Acquéreur** des documents listés ci-dessous suivant le cas applicable, savoir :

1. la copie des congés délivrés sans offre de renouvellement signifiés conformément à l'article L 145-9 du Code de commerce ou de toute convention de résiliation amiable ou de tout autre document établissant qu'il est mis fin de manière définitive à tout bail et/ou convention d'occupation, et qu'il est procédé à la libération définitive de l'ensemble des locaux composant l'**Immeuble**, avec renonciation irrévocable de tous les locataires/occupants au bénéfice éventuel de la propriété commerciale ainsi qu'à tout titre d'occupation de l'**Immeuble**, le tout en conformité

avec la réglementation applicable telle que notamment définie par les dispositions des articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce, ainsi que,

2. un constat d'huissier établissant que l'ensemble des locataires et/ou occupants ont quitté les lieux et que l'**Immeuble** est libre de toute occupation et,
3. des soldes de tous comptes avec les locataires (notamment justification du versement des indemnités d'éviction) établissant qu'aucune somme de quelque nature que ce soit ne reste être due à l'un quelconque des locataires et/ou occupants.

et en tant que de besoin la justification de la notification aux éventuels créanciers inscrits de la résiliation du bail ou de l'absence de créanciers inscrits conformément à l'article L 143-2 du Code de commerce.

#### **16.2.2.8. Condition suspensive relative à l'antenne BOUYGUES TELECOM**

Il est précisé que l'opérateur **BOUYGUES TELECOM** ne bénéficie pas d'un bail.

La présente **Promesse** est ainsi subordonnée au principe d'une négociation entre le **Vendeur**, l'**Acquéreur** et BOUYGUES TELECOM visant à enlever ou déplacer l'antenne présente sur l'emplacement de l'un des immeubles destiné à recevoir des parkings supplémentaires.

Cet accord devra permettre soit un enlèvement soit un déplacement de l'antenne.

Les frais relatifs à l'enlèvement ou au déplacement de l'antenne ne seront supportés ni par le **Vendeur** ni par l'**Acquéreur**. Ledit enlèvement ou déplacement devra se faire dans des conditions satisfaisantes pour l'**Acquéreur**.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le **trente juin deux mille douze (30 juin 2012)**.

#### **16.3. Notification de la réalisation ou de la non réalisation des conditions suspensives**

Le **Vendeur** informera l'**Acquéreur** au fur et à mesure de la réalisation ou de la non réalisation des **Conditions Suspensives**. Cette information devra être donnée par écrit et être transmise par courriel ou télécopie aux personnes ci-après indiquées sous l'**Article 20.9. Communications**.

### **17. DÉPÔT DE GARANTIE**

#### **17.1. Montant du Dépôt de garantie**

En conséquence de la présente **Promesse**, les **Parties** sont convenues d'un **Dépôt de Garantie** d'un montant de **un million d'euros (1.000.000,00 €)**, laquelle somme a été versée ce jour par l'**Acquéreur**, par la comptabilité du **Notaire Soussigné**.

#### **17.2. Nature de ce versement**

Les **Parties**, dont l'engagement résultant des présentes, sous **Conditions Suspensives**, est ferme et irrévocable, ne pourront en aucun cas se refuser à réaliser la **Vente** dans le cas où lesdites **Conditions Suspensives** seraient réalisées dans le **Délai** et conditions visés à l'**Article 16. Conditions suspensives**, même en se prévalant de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire

pour l'**Acquéreur** en offrant de perdre la somme ci-dessus versée, et pour le **Vendeur** en offrant de restituer le double de la somme versée.

En aucun cas, cette somme ne peut donc être considérée comme des arrhes ou un dédit tel que prévu par l'article 1590 du Code civil, permettant aux **Parties** de se départir de leur engagement.

### **17.3. Nantissement du versement – Séquestre du Dépôt de Garantie**

Pour garantir à l'**Acquéreur** le remboursement du **Dépôt de Garantie** ci-dessus versée au **Vendeur** dans les cas prévus à l'**Article 17.4. Sort du versement**, le **Vendeur** affecte expressément à titre de gage et nantissement au profit de l'**Acquéreur**, qui accepte, la somme ci-dessus versée représentant le montant du **Dépôt de Garantie**. Cette somme est versée entre les mains de [REDACTED], comptable de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, domicilié au siège dudit Office Notarial, constituée séquestre de ladite somme, à ce intervenant, et qui accepte la mission ci-après définie.

Le séquestre remettra cette somme à qui il appartiendra dans les cas ci-dessous prévus au titre « Sort du versement ».

Au cas de contestation sur le sort du **Dépôt de Garantie**, par l'une ou l'autre des **Parties**, appuyée par une demande en justice, le Séquestre du **Dépôt de Garantie** sera déchargé de sa mission par la consignation des fonds auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans l'attente d'une solution amiable ou judiciaire.

### **17.4. Sort du versement**

Le sort du **Dépôt de Garantie** sera le suivant :

- i. Au cas de réalisation de la **Vente**, le **Dépôt de Garantie** s'imputera sur le **Prix**, de sorte que l'**Acquéreur** n'aura plus à acquitter que la différence.
- ii. Au cas de non réalisation de la **Vente** (a) du fait de la défaillance de l'une quelconque des **Conditions Suspensives** à laquelle il n'aurait pas été renoncé dans les conditions prévues à l'**Article 16.1. Principe - Délai**, ou (b) du fait d'un manquement du **Vendeur** à ses obligations pendant la **Période Intermédiaire** au titre de l'**Article 19. Gestion des Biens pendant la Période Intermédiaire** et qui soit susceptible d'avoir pour effet d'affecter significativement la valeur de l'**Immeuble** et/ou ses conditions de location et d'exploitation technique, le **Dépôt de Garantie** sera alors restitué sans délai à l'**Acquéreur**.

Les paiements effectués dans ces conditions emporteront décharge pure et simple du séquestre.

## **18. CONSTATATION PAR ACTE AUTHENTIQUE DE LA VENTE**

### **18.1. Constatation amiable**

En cas de levée dans le **Délai** susvisé des **Conditions Suspensives**, entraînant la perfection de la **Vente**, les **Parties** s'obligent à réitérer la **Vente** par **Acte Authentique** dans le délai de TRENTE (30) **Jours Ouvrés** suivant la

réalisation de la dernière des **Conditions Suspensives** visées sous l'**Article 16.2. Enoncé des Conditions Suspensives.**

**L'Acte de vente** sera reçu par le **Notaire Soussigné** aux charges et conditions strictement et limitativement définies dans la **Promesse**.

Pour être valable, la réitération des présentes devra être accompagnée du paiement, de la partie du **Prix** payable à la **Date de Transfert**, tel que défini au paragraphe 15. 2.

En toute hypothèse, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la constatation de la **Vente par Acte Authentique**, le transfert de propriété est reporté au jour du paiement de la partie du **Prix** payable à la Date de Signature tel que défini au paragraphe 15. 2 et de la constatation de la **Vente** en la forme authentique.

### **18.2. Mise en demeure – Clause résolutoire**

Dans le cas où **l'Acte de Vente** constatant le paiement du **Prix** ne serait pas signé dans le délai fixé sous **l'Article 18.1. Constatation amiable**, le **Vendeur** ou **l'Acquéreur** procédera par exploit d'huissier au domicile élu, à une mise en demeure de signer **l'Acte de Vente** en l'Office Notarial du **Notaire Soussigné**.

Cette mise en demeure sera faite à un **Jour Ouvré** fixé entre le cinquième (5<sup>ème</sup>) et le dixième (10<sup>ème</sup>) **Jour Ouvré** suivant la réception de la mise en demeure.

A la date sus indiquée, il sera procédé :

- soit à la signature de **l'Acte de Vente** accompagnée de la libération du dépôt de garantie et de son imputation sur le **Prix**.

- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut du **Vendeur** ou de **l'Acquéreur**.

Au cas de défaut du **Vendeur**, **l'Acquéreur** pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi.

- soit encore faire constater que la **Promesse** est résolue de plein droit. **L'Acquéreur** reprenant alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subit.

Au cas de défaut de **l'Acquéreur**, le **Vendeur** pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subi.

- soit encore faire constater que la **Promesse** est résolue de plein droit. Le **Vendeur** reprendra alors purement et simplement la liberté de disposer de l'Immeuble indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation pour le préjudice par lui subit.

### **19. GESTION DES BIENS PENDANT LA PÉRIODE INTERMÉDIAIRE**

Pendant la **Période Intermédiaire**, le **Vendeur** s'engage à :

- (a) respecter toutes les obligations légales et contractuelles relatives à l'**Immeuble**, et notamment celles relatives à la sécurité des immeubles et des personnes.
- (b) ne conférer aucun droit réel sur l'**Immeuble** si ce n'est avec le consentement de l'**Acquéreur**.recueillir l'accord préalable écrit de l'**Acquéreur** quant à la suite à donner à toute réclamation, litige ou procédure concernant l'**Immeuble** ou bien quant au commencement d'une procédure à l'initiative du **Vendeur**.
- (c) recueillir l'accord préalable écrit de l'**Acquéreur** quant à la suite à donner à toute réclamation, litige ou procédure concernant l'**Immeuble** ou bien quant au commencement d'une procédure à l'initiative du **Vendeur**.
- (d) continuer dans le cadre de sa gestion en bon père de famille de réaliser à ses frais tous les travaux d'entretien et de réparation indispensables au maintien en état de bon fonctionnement de l'**Immeuble**.
- (e) informer périodiquement l'**Acquéreur** de **toute procédure ayant** pour objet l'**Immeuble** et de tout changement important qui pourrait affecter, de manière significative, l'**Immeuble**.
- (f) informer l'**Acquéreur** de la survenance de tout sinistre affectant tout ou partie de l'**Immeuble** dès qu'il en aura connaissance.
- (g) de façon générale, gérer l'**Immeuble** à tous égards en bon père de famille et dans le cours normal des affaires.

Pendant la **Période Intermédiaire**, l'**Acquéreur** pourra avoir accès à l'**Immeuble**, sous réserve d'avoir obtenu l'accord préalable du **Vendeur** ou son mandataire qui ne pourra être refusé que pour motif légitime.

## **20.INFORMATION DE L'ACQUÉREUR LIÉE À L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES**

Indépendamment des dispositions relatives aux réglementations particulières, ci-après visées et pour satisfaire aux dispositions de celles-ci concernant l'information de l'**Acquéreur** à la date de la **Promesse**, le diagnostic technique amiante, l'état parasitaire et l'état des risques naturels et technologiques visés au point 20.1.1.1.2. seront annexés aux présentes.

### **20.1. Environnement**

#### **20.1.1.Dossier de Diagnostic Technique**

##### **20.1.1.1.Présentation du dossier de diagnostic technique : dispositions générales**

###### **20.1.1.1.1Rappel des textes**

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au Dossier de Diagnostic Technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

###### **20.1.1.1.2Contenu du Dossier de Diagnostic Technique**

Les constats, états et diagnostics constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des biens, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

1. l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique.
2. l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
3. l'état des risques naturels et technologiques prévu au 2<sup>ème</sup> alinéa du I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article.
4. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### **20.1.1.1.3 Enoncé des Rapports - Responsabilité**

Les coordonnées des auteurs de ces rapports et leur date de production sont indiquées aux **Articles** relatifs aux réglementations concernées.

Le **Vendeur** rappelle qu'à sa connaissance les rapports dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le **Vendeur** ne garantit pas le contenu des rapports constituant le Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

De plus, le **Vendeur** déclare subroger l'**Acquéreur**, ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces rapports.

#### **20.1.1.1.4 Attestations de compétence et d'assurance**

En application des dispositions des articles L 271-6 et R 271-1, R 271-2 et R 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, il a été délivré savoir :

- En ce qui concerne le Diagnostic Technique Amiante en date du [REDACTED].
  - Par la société [REDACTED] une attestation de souscription d'une police d'assurance en responsabilité professionnelle précisant que le montant de la garantie Responsabilité civile Professionnelle est fixé à [REDACTED]€ par sinistre et pour l'ensemble des sinistres d'une même année d'assurance ;
  - Par la société [REDACTED] la copie de la certification des compétences du diagnostiqueur ayant réalisé le diagnostic visé ci-dessous sous l'**Article 20.1.1.2.2**;

Ainsi qu'une attestation sur l'honneur établie par [REDACTED], précisant que la société [REDACTED] est en situation régulière au regard des dispositions des articles L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Les copies des attestations susvisées sont demeurées annexées aux présentes.

## **(Annexe 5. Attestations de compétence, d'assurance et sur l'honneur des diagnostiqueurs)**

### **20.1.1.1.5 Sanctions**

Il résulte de l'article L 271-4 11 du Code de la construction et de l'habitation, que :

- en l'absence, lors de la signature de l'acte de vente, de l'état des risques naturels et technologiques, **l'Acquéreur** peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ;
- **l'Acquéreur** ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### **20.1.1.2. Documents transmis au titre du Dossier de Diagnostic Technique**

#### **20.1.1.2.1 Etat des Risques Naturels et Technologiques**

Le **Vendeur** déclare que **l'Immeuble** étant situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, entre dans le champ d'application de la réglementation sur les risques naturels et technologiques.

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatives sur les risques naturels et technologiques.

Ces dispositions décrivent, en matière de risques naturels et technologiques, les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis.

Ces obligations concernent notamment la production lors de toute vente d'un état des risques naturels et technologiques (L. 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement) ; cet état doit avoir été établi depuis moins de six mois (R. 125-26 du Code de l'environnement).

En conséquence des dispositions sus-visées, il a été procédé aux recherches suivantes :

Le **Vendeur** a fait établir par le Cabinet [REDACTED], le [REDACTED], un état des risques naturels et technologiques.

Il en résulte que **l'Immeuble** n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques, savoir :

- [REDACTED]

L'état des risques naturels et technologiques et les documents sus-visés forme **Annexe**.

### **(Annexe 6. Etat des risques naturels et technologiques)**

**L'Immeuble** est par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

L'**Acquéreur** déclare avoir une parfaite connaissance du contenu de l'état par suite de la remise qui lui en a été faite, dès avant ce jour, par le **Vendeur** qu'il décharge expressément de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation de l'**Immeuble**, au regard des risques naturels et technologiques ; à quelque titre que ce soit.

Le **Vendeur** déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire de l'**Immeuble**, ce dernier n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du code précité d'un tel sinistre ayant affecté l'**Immeuble**.

#### **20.1.1.2 Réglementation relative à l'amiante : état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble** ayant été édifié en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, il entre dans le champ d'application de la réglementation relative à l'amiante.

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L 1334-13 et R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la santé publique relatives à la réglementation relative à l'amiante.

Ces dispositions décrivent, en matière d'amiante, les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis.

Ces obligations concernent notamment :

- la recherche de la présence de flocage, de calorifugeage et de faux-plafonds contenant de l'amiante en fonction de la date du permis de construire des immeubles concernés (articles R 1334-15 et R 1334-16 du Code de la santé publique) ;
- le repérage, avant toute démolition, des produits et matériaux contenant de l'amiante ; et la transmission des résultats à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux (article R. 1334-27 du Code de la santé publique).
- la production lors de toute vente d'un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (articles L 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique);
- la constitution du dossier technique amiante (articles R. 1334-25 et R. 1334-26 du Code de la santé publique), ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier, comportant notamment le repérage de tous matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ; lorsque le Dossier Technique Amiante existe, la fiche récapitulative contenue dans le dossier tient lieu de l'état Amiante (article R. 1334-24 du Code de la Santé Publique).

En conséquence des dispositions sus-visées, il a été procédé à l'établissement :

D'un Diagnostic Technique Amiante établi par [REDACTED], en date du [REDACTED].

Ce diagnostic a révélé [REDACTED].

Copie de ce diagnostic forme **Annexe**.

**(Annexe 7. Dossier Technique Amiante)**

### **20.1.1.2.3 Conditions relatives à la loi sur les termites : Etat relatif à la présence de termites**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble** étant situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites, il entre dans le champ de la réglementation relative à la lutte contre les termites.

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L 133-1 à L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à la lutte contre les termites.

Ces dispositions décrivent, en matière de lutte contre les termites, les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis.

Ces obligations concernent notamment la production lors de toute vente d'un état relatif à la présence de termites (L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation) ; cet état doit avoir été établi depuis moins de six mois (L. 271-5 et R. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Un contrôle sur l'état parasitaire des parties privatives a été effectué par [●] dont le siège social est à [●] en date du [●] dont le compte-rendu est ci-après annexé.

Ses conclusions ont été les suivantes : « [●] ».

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

A défaut de production de l'état parasitaire, le Vendeur sera tenu de la garantie des vice cachés envers l'Acquéreur.

Copie de ce diagnostic forme **Annexe**.

**(Annexe 7. Etat parasitaire)**

### **20.1.1.2.4 Lutte contre le saturnisme : constat de risque d'exposition au plomb**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble** n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique comme n'étant pas affecté à l'usage d'habitation même pour partie.

En outre, le **Vendeur** déclare qu'à sa connaissance :

- aucun occupant de l'**Immeuble** n'a été atteint de saturnisme,
- aucune notification ne lui a été adressée par le préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'**Immeuble** en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les **Parties** reconnaissent avoir été informées par le **Notaire Soussigné** de la teneur des dispositions des articles L 1334-5 à L 1334-7 du Code de la santé publique et les textes subséquents.

#### **20.1.1.2.5Etat de l'installation intérieure de gaz**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble**, n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires des immeubles comportant une installation intérieure de gaz comme n'étant pas affecté à usage d'habitation.

Toutefois, il existe une installation de gaz naturel pour laquelle le **Vendeur** remet le dernier rapport d'inspection et de contrôle.

#### **20.1.1.2.6Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **Vendeur** doit fournir un Diagnostic de Performance Énergétique établi selon les prescriptions de l'article L 134-1 dudit code.

Le **Vendeur** s'engage à produire un diagnostic de performance énergétique pour la signature de l'**Acte de Vente**.

#### **20.1.1.2.7Etat de l'installation intérieure d'électricité**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble**, n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité prévu par l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, comme n'étant pas affecté à usage d'habitation.

#### **20.1.1.2.8Document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble**, étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, n'entre pas dans le champ d'application du contrôle des installations d'assainissement non collectif ; les dispositions relatives à ce contrôle n'entreront par ailleurs en vigueur qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Il n'y a par conséquent pas lieu d'établir le document prévu l'article L 1331-11-1 du Code de la santé publique.

#### **20.1.2Situation de l'Immeuble au regard de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE**

##### **20.1.2.1.Rappel des dispositions de l'Article L.514-20 du Code de l'Environnement**

Le **Notaire Soussigné** a rappelé aux **Parties** les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, disposant que :

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

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

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

### **20.1.2.2. Installations anciennement exploitées et en cours d'exploitation**

En application de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, le **Vendeur** déclare qu'à sa connaissance qu'il n'a pas été exploité et qu'il n'est pas exploité dans l'**Immeuble** d'installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement, autre que celles relatées dans les bases BASOL et BASIAS, dont les copies sont ci-annexées

### **(Annexe 8. Consultation BASOL et BASIAS)**

### **20.1.2.3. Déclarations du Vendeur**

Le **Vendeur** déclare :

- qu'il n'existe pas ni sur le terrain ni dans l'**Immeuble** de transformateur électrique contenant du pyralène ou PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles);
- qu'à sa connaissance, et en dehors de ce qui est indiqué ci-dessus, l'**Immeuble** n'a pas fait l'objet de l'exploitation d'autre installation soumise à autorisation ou à enregistrement.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, de prescription ou de mise en demeure de faire des travaux de remise en état de l'**Immeuble**.

### **20.1.2.4. Déclarations de l'Acquéreur**

L'**Acquéreur** déclare :

- vouloir faire son affaire personnelle de la situation de l'**Immeuble** au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sans recours contre le **Vendeur** ;
- renoncer dès à présent, en cas de découverte d'une quelconque pollution postérieurement à la signature des présentes, à tout recours à l'encontre du **Vendeur** du fait de cette pollution même si cette dernière a une origine antérieure à la signature des présentes ;
- renoncer, d'une manière générale, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à toute réclamation et action contentieuse de quelque nature que ce soit fondée sur l'état du site, à l'encontre du **Vendeur** ;
- renoncer notamment, à cet égard, à poursuivre la résolution de la vente ou la restitution d'une partie du prix, ou de demander la remise en état du site aux frais du **Vendeur**.

Le présent **Article** est une clause essentielle de la vente sans laquelle elle n'eut pas été consentie.

### **20.1.3 Etablissement Recevant du Public**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble** est régi par les dispositions des articles R 123-23, 24 et 25 du Code de la construction et de l'habitation (Etablissement Recevant du Public) à savoir :

Pour le bâtiment entreprise Nord et Sud : classement en ERP 5<sup>ème</sup> catégorie type R

Pour le bâtiment Est Centre : classement en ERP 4<sup>ème</sup> catégorie type R

Pour le bâtiment Est Sud : classement en ERP 2<sup>ème</sup> catégorie type R

Pour le bâtiment Est Nord : classement en ERP 4<sup>ème</sup> catégorie type R

Pour l'unité centrale : classement en ERP 2<sup>ème</sup> catégorie type L

## **20.2. Dispositions relatives à la construction**

Les autorisations suivantes ont été accordées sur l'**Immeuble**.

### **20.2.1 Relation des autorisations administratives**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble** a été édifié en conformité avec les autorisations administratives ci-après relatées et n'a pas fait l'objet depuis d'autres autorisations administratives ou déclaration de travaux :

#### **20.2.1.1. Permis de construire numéro 06 152 88 T 00 66**

L'**Immeuble**, objet des présentes, a fait l'objet d'un permis de construire numéro 06 152 88 T 00 66 délivré le 24 mars 1988 au profit de la S.E.M.A.M. ayant pour objet la construction d'un centre international de communication avancée.

Une copie dudit arrêté forme **Annexe** aux présentes.

**(Annexe 9. Arrêté de permis de construire du 24 mars 1988)**

#### **20.2.1.2. Permis de construire modificatif numéro 06 152 92 T 00 45**

L'**Immeuble**, objet des présentes, a fait l'objet d'un permis de construire modificatif numéro 06 152 92 T 00 45 délivré le 16 octobre 1992 au profit de la S.E.M.A.M. ayant pour objet la modification de l'extension d'un bâtiment.

Une copie dudit arrêté forme **Annexe** aux présentes.

**(Annexe 10. Arrêté de permis de construire modificatif du 16 octobre 1992)**

### **20.2.2 Affichage**

Conformément aux dispositions légales, il a été procédé à l'affichage des autorisations administratives ci-dessus énoncés.

Le **Vendeur** déclare que les autorisations administratives sus-énoncées ont fait l'objet d'un affichage régulier sur site et en mairie.

### **20.2.3 Recours - retrait**

En application de l'article L 600-3 du Code de l'urbanisme, issu de la loi n° 94-112 du 9 février 1994, tel que mis en œuvre par le décret n° 94-701 du 16 août 1994, l'auteur d'un recours administratif ou contentieux, ou le préfet lorsqu'il s'agit d'un déféré, est tenu à peine de nullité de notifier son recours à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt de déféré ou de recours.

Le **Vendeur** déclare que les autorisations susmentionnées n'ont fait l'objet d'aucun recours contentieux, administratif, ni de retrait de la part de l'administration ou de déferé préfectoral.

#### **20.2.4 Déclaration d'achèvement des travaux**

Le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble** a fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux avec attestation de conformité de Monsieur Louis CHEVALIER, architecte à NICE, 4 avenue Gay et déposée en date du 14 décembre 1992 dont une copie est demeurée ci-annexée.

**(Annexe 11. Déclaration d'achèvement des travaux du 14 décembre 1992)**

#### **20.2.5 Certificat de conformité**

Le **Vendeur** déclare qu'il a été obtenu le certificat de conformité délivré le 16 septembre 1994 prévu par la réglementation relative aux permis de construire et permis de construire modificatif, de l'**Immeuble** dont une copie est demeurée ci-après annexée.

**(Annexe 12. Certificat de conformité en date du 16 septembre 1994)**

#### **20.2.6 Dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO)**

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le **Vendeur** déclare que l'**Immeuble** a été construit dans le cadre d'une opération n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, aucun dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage n'a été établi par le **Vendeur**.

#### **20.2.7 Garantie décennale**

Il est rappelé que le point de départ de cette garantie est la « *réception des travaux* », c'est-à-dire l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément à l'article 1792-6 du Code civil.

A cet égard, les travaux réalisés dans le cadre de la construction de l'**Immeuble** ont été réceptionnés il y a plus de 10 ans.

#### **20.2.8 Sinistres**

Le **Vendeur** déclare qu'il est son propre assureur et qu'aucun sinistre n'est en cours d'instruction à ce jour.

### **20.3. Contrats**

Le **Vendeur** déclare qu'il a souscrit divers contrats d'entretien / maintenance et abonnements.

Le **Vendeur** s'oblige à résilier à ses frais l'ensemble des contrats qu'il a souscrit à effet de la date de réitération des présentes en tenant indemne à ce titre l'**Acquéreur** de tout risque et coût financier.

Le **Vendeur** déclare et garantit qu'il n'existe aucun salarié attaché à l'**Immeuble** susceptible d'être transféré à l'**Acquéreur** par l'effet de la vente en vertu de la réglementation en vigueur.

#### **20.4. Faculté de substitution**

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit de l'**Acquéreur** ou au profit de toute autre personne morale affiliée à l'**Acquéreur** (controlant, contrôlée ou placée sous le même contrôle, directement ou indirectement, que l'**Acquéreur**), qu'il substituera dans ses droits dans la présente **Promesse**, mais dans ce cas l'**Acquéreur** originaire restera tenu solidairement avec l'**Acquéreur** substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges des présentes jusqu'à la **Date de Transfert**.

Toutefois, pour être opposable au **Vendeur**, toute substitution devra en outre :

- être notifiée au **Vendeur** par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée des statuts de la personne morale devant se porter acquéreur au plus tard trente (30) jours avant la date de réalisation de la **Vente**,
- porter sur la totalité des droits qu'il détient aux termes de la **Promesse** et ne pas porter atteinte à son indivisibilité,
- ne pas avoir pour effet d'entraîner modification de l'une quelconque des conditions de la **Promesse** ni d'en proroger le délai extrême de réalisation,
- en aucune manière aggraver directement ou indirectement les obligations du **Vendeur**.

Toute substitution, même régulièrement signifiée, qui ne remplirait pas les conditions cumulatives stipulées au présent article sera inopposable au **Vendeur**.

L'**Acquéreur** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **Vendeur** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **Acquéreur** s'applique à l'acquéreur d'origine comme à l'acquéreur bénéficiaire substitué.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

#### **20.5. Déclarations fiscales**

##### **20.5.1 Impôt sur la plus-value**

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

#### **20.6. Caractère juridique des annexes**

Les **Parties** reconnaissent que les paraphes et signatures par elles apposées sur les documents ci-annexés émanent bien d'elles, voulant que de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de la **Promesse**.

#### **20.7. Frais**

Chaque **Partie** supportera ses propres coûts, frais et dépenses de ses agents, conseillers techniques, comptables, fiscaux et juridiques supportés pour la préparation et la négociation de la **Promesse** et de tout document préparatoire à l'exécution de la vente visée aux présentes.

L'ensemble des **Frais** de la **Promesse** et de l'**Acte de Vente** seront supportés par l'**Acquéreur**.

## **20.8. Nature des relations entre les Parties**

Aucune stipulation de la **Promesse** ne pourra être interprétée comme constituant une des **Parties** comme mandataire de l'autre **Partie**, et aucune des **Parties** ne devra agir ou se présenter comme mandataire de l'une ou de l'autre **Partie**.

## **20.9. Communications**

Sauf lorsque la **Promesse** requiert ou prévoit expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise contre décharge, aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

| <b>VENDEUR</b>   | <b>ACQUEREUR</b>  |
|--|---|
| <b>Dénomination : Conseil Général des Alpes-Maritimes</b><br><b>Adresse :</b> Centre Administratif Départemental, route de Grenoble, BP 3007, 06201 Nice Cedex 3<br><b>A l'attention de :</b> Christian Olivérès, Directeur Général des Services<br><b>Tél :</b> 04 97 18 62 01<br><b>Fax :</b> 04 89 04 22 43<br><b>Email :</b> coliveres@cg06.fr | <b>Dénomination : SCI SOCRATCI</b><br><b>Adresse :</b> 9 rue Jadin 75017 PARIS<br><b>A l'attention de :</b><br><b>Tél :</b><br><b>Email :</b> |

Les **Parties** conviennent par ailleurs de maintenir le **Notaire Soussigné** en copie de leurs échanges, et ce jusqu'à la réitération des présentes par acte authentique.

## **20.10. Exercice des droits**

Le fait pour l'une des **Parties** d'exercer avec retard l'un quelconque de ses droits au titre des présentes ou le fait de ne pas exercer un tel droit, n'emportera aucunement renonciation à ce droit ou à l'un quelconque de ses autres droits, et le fait d'exercer partiellement l'un quelconque de ses droits au titre de la **Promesse** ou à tout autre titre n'empêchera pas l'exercice ultérieur dudit droit ou l'exercice de tout autre droit. Les droits de chacune des **Parties** au titre des présentes s'ajoutent aux droits conférés par la loi s'il n'y est pas dérogé ou substitué.

## **20.11. Mention légale d'information**

Conformément à l'article 32 de la loi numéro 78-17 du 6 Janvier 1978 modifiée « Informatique et Libertés », l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Me DECHIN, Office Notarial de PARIS (9<sup>ème</sup> arrondissement) 3, rue Rossini. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien

et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

#### **20.12. Loi applicable et juridiction compétente**

La **Promesse** est régie par le droit français conformément auquel elle sera interprétée.

Tout litige découlant de la **Promesse** sera soumis au tribunal compétent.

#### **20.13. Publicité foncière**

Il a été porté à la connaissance de l'**Acquéreur** qui le reconnaît, l'obligation qu'il a de requérir la publication de la **Promesse** au bureau des hypothèques compétent. Toutefois, l'**Acquéreur** déclare expressément ne pas vouloir effectuer cette publication et suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'Office Notarial de PARIS (9<sup>ème</sup> arrondissement), 3 rue Rossini, par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette publication.

#### **20.14. Pouvoirs**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les **Parties**, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clerks habilités et assermentés du **Notaire Soussigné**, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

Dans l'hypothèse où les présentes auraient été publiées au bureau des hypothèques compétent, en cas de résolution de la présente **Promesse**, les frais, honoraires et droits de mutation de l'acte qui sera établi pour constater cette résolution seront à la charge de la **Partie** défaillante.

#### **20.15. Affirmation de sincérité**

**Vendeur** et **Acquéreur** affirment sous les peines édictées par le code général des impôts que le présent acte exprime bien l'intégralité du prix convenu.

Le **Notaire Soussigné** déclare en outre qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix exprimé.

**DONT ACTE**

Etabli sur [ ] pages

Comprenant :

- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Les jour, mois et an sus-indiqués.

Et après lecture faite, les Parties au présent acte ou leur représentant respectif ont signé avec le notaire associé soussigné.

|   |  |
|---|--|
| <b>Vendeur</b><br><b>Le Département des</b><br><b>Alpes-Maritimes</b> |  |
| <b>Acquéreur</b><br><b>La société SCI</b><br><b>SOCRATCI</b>          |  |
| <b>Séquestre</b>  |  |
| <b>Notaire soussigné</b><br><b>Maître Olaf DECHIN</b>                 |  |