

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse
15 Place Occitane
31039 TOULOUSE Cedex 09

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CHARRIN-PINCE
Téléphone : 06 25 00 90 26
Courriel : laurence.charrin-pince@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 23243453
Réf OSE : 2025-31069-23042

Le Directeur régional des Finances publiques
d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

à

**SOCIETE DE LA MOBILITE DE L'AGGLOMERATION
TOULOUSAINNE**

Toulouse, le 27/03/2025

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : Acquisition amiable de 10 places de stationnement
Affaire suivie : ALBENQUE Marie, Chargée de foncier

Vous avez saisi le Pôle d'Évaluation Domaniale de Toulouse en date du 25/03/2025, pour une demande d'évaluation concernant une régularisation foncière liée à l'insertion des voies de tramway, rue Lindbergh, dans le cadre du projet ENVOL. Cette acquisition ne se fait plus sous DUP et la présente demande porte sur l'évaluation de 10 places de stationnement aérien, situées 19 avenue Didier Daurat à Blagnac et sises sur la parcelle BR 37 .

Il s'agit de 10 places de stationnement aérien qui ont été supprimées dans le cadre des travaux de réalisation de la ligne de Tramway Envol (actuelle ligne T2 aéroport) et dont la SAS BUROTEYCPOLE est propriétaire. Une convention de mise à disposition de 11 places de stationnement couverts situés dans un ensemble immobilier sis 13 Rue Dufour à Blagnac, par TISSEO Ingenierie à la société BUROTEYCHPOLE a été signée le 16/09/2020.

Le prix négocié est de 121 000€ HT

Termes de comparaison relevés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Nature bien	Surface totale des dépendances
3104P03 2024P16897	69//BK/139//67	BLAGNAC	6 CHEMINEMENT DU BERRY	06/06/2024		14 500	1	14500	Parking	13
3104P03 2023P21128	69//BL/44//99	BLAGNAC	17 AV DU PARC	13/06/2023	1980	15 000	1	15000	Parking	13
3104P03 2023P34280	69//BO/ 545//70	BLAGNAC	1 PL DE LA REVOLUTION FRANCAISE	16/10/2023	2000	7 000	1	7000	Parking	12

Prix moyen = 12 000€/parking

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Soit une valeur vénale arbitrée pour l'ensemble à **10 X 12 000€ = 120 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % en+/-.

Le présent avis est valable 24 mois.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques
Laurence Charrin-Pince



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse
15 Place Occitane
31039 TOULOUSE Cedex 09

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CHARRIN-PINCE
Téléphone : 06 25 00 90 26
Courriel : laurence.charrin-pince@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 25688370
Réf OSE : 2025-31069-57984

Le Directeur régional des Finances publiques
d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

à

**SOCIETE DE LA MOBILITE DE L'AGGLOMERATION
TOULOUSAINNE**

Toulouse, le 08/08/2025

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : Cession de 11 places de stationnement
Affaire suivie : ALBENQUE Marie, Chargée de foncier

Vous avez saisi le Pôle d'Évaluation Domaniale de Toulouse en date du 05/08/2025, pour une demande d'évaluation concernant une régularisation foncière qui porte sur un échange de places de stationnement. En l'espèce, TISSEO COLLECTIVITES vend 11 places de stationnement dont il est propriétaire au sein d'un ensemble immobilier situé 9-11 avenue DAURAT à Blagnac sises sur les parcelles cadastrées BH 94 et BH 95.

Cette cession s'inscrit dans le cadre d'un échange sans soulte pour la cession des 11 places de stationnement en échange de 10 places objet de l'avis N°2025-31069-23042 du 27/03/2025.

Le prix négocié est de 121 000€ HT.

Termes de comparaison relevés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Nature bien	Surface totale des dépendances
3104P03 2024P16897	69//BK/139//67	BLAGNAC	6 CHEMINEMENT DU BERRY	06/06/2024		14 500	1	14500	Parking	13
3104P03 2023P21128	69//BL/44//99	BLAGNAC	17 AV DU PARC	13/06/2023	1980	15 000	1	15000	Parking	13
3104P03 2023P34280	69//BO/ 545//70	BLAGNAC	1 PL DE LA REVOLUTION FRANCAISE	16/10/2023	2000	7 000	1	7000	Parking	12

Prix moyen = 11 000€/parking

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Soit une valeur vénale arbitrée pour l'ensemble à **11 X 11 000€ = 121 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % en+/-.

Le présent avis est valable 24 mois.

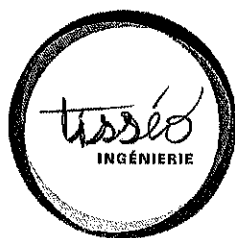
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques
Laurence Charrin-Pince



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

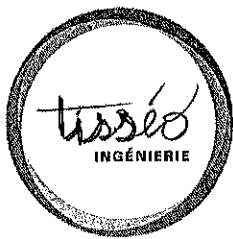


Société de la Mobilité
de l'Agglomération Toulousaine

**Convention de mise à disposition d'un parking semi couvert par TISSEO
Ingénierie à la société BUROTEYCHPOLE**

Septembre 2020

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025



Société de la Mobilité
de l'Agglomération Toulousaine

ENTRE d'une part,

TISSEO Ingénierie, agissant au nom et pour le compte du SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAIN « SMTC »,

SPL au capital social de 3 075 300 €, sise 21 Boulevard de la Marquette, Bât A, 31000 TOULOUSE

Représentée par

ET d'autre part,

BUROTEYCHPOLE, SARL,

Sise 129 Route d'Albi, 31200 TOULOUSE

Représentée par Madame Séverine BERTRAND, Gestionnaire Immobilier, et Monsieur Bruno CHEVALIER, Directeur des affaires financières, dûment habilités et agissant au nom et pour le compte de la SARL

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

Dans le cadre du projet d'extension de la ligne de tramway Envol, la SMAT, dès lors dénommée Tisséo Ingénierie, a procédé à des travaux d'infrastructure impactant l'ensemble immobilier « LES ALGORITHMES » afin de permettre sa réalisation. Le syndicat de Copropriété a alors autorisé en 2012 la SMAT à occuper de manière partielle et anticipée la parcelle de l'ensemble immobilier.

Cet impact foncier de l'opération Envol porte principalement sur des places de stationnement. La SARL BUROTEYCHPOLE, en sa qualité de propriétaire de dix emplacements supprimés, a consenti à l'échange de ces dix places impactées contre la restitution de onze places que le SMTC s'est engagé à lui restituer sur un site extérieur à la copropriété, en l'espèce au sein de l'immeuble TAKE OFF sur la parcelle BR 37 à Blagnac.

La présente convention a donc pour objet de mettre à disposition ces onze places de stationnement situées au sein de l'immeuble TAKE OFF à la SARL BUROTEYCHPOLE dans l'attente de la formalisation et de la signature de l'acte d'échange à intervenir.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet

TISSEO Ingénierie, agissant au nom et pour le compte du SMTC, met à la disposition de la SARL BUROTEYCHPOLE qui l'accepte, aux conditions ci-après précisées, onze places de stationnement et

031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025



Société de la Mobilité
de l'Agglomération Toulousaine

onze télécommandes N°53D0, 53D1, 53D2, 53D3, 53D4, 53D5, 53D6, 53D7, 53CB, 53CC, 53CD. Sont également mises à disposition six clés correspondant respectivement aux deux armoires techniques, une clé N°7233 de débrayage de la barrière levante ainsi qu'une clé USB (DOE).

La SARL BUROTEYCHPOLE prend les onze emplacements de stationnement dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation, ni remise en état. Une remise des télécommandes d'accès au parking sera annexée à la présente.

ARTICLE 2 : Désignation du bien

Le bien immobilier objet de la présente convention de mise à disposition est un parking semi couvert faisant partie d'un immeuble de bureaux dit « TAKE OFF » situé 9-11 avenue Didier Daurat, 31700 BLAGNAC, l'entrée et la sortie se faisant depuis la rue Dufour.

ARTICLE 3 : Utilisation du bien

La SARL BUROTEYCHPOLE sera seule responsable des dégâts occasionnés aux places de parking ainsi mises à disposition, aux personnes à qui elles sont attribuées ainsi qu'à leurs véhicules.

Elle ne pourra exercer aucun recours à l'encontre de TISSEO Ingénierie en cas de troubles, vols, cambriolage ou acte délictueux dont elle pourrait être victime.

ARTICLE 4 : Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les parties avant la mise à disposition des places de stationnement.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir les lieux dans l'état dans lequel ils trouvent lors de la mise à disposition.

ARTICLE 5 : Assurances

Les parties disposent d'une assurance couvrant les risques liés à l'usage de ces places de stationnement.

ARTICLE 6 : Clause résolutoire

En cas d'inexécution des obligations qui leur incombent, la partie non défaillante pourra résilier de plein droit le présent contrat.

Elle devra préalablement mettre en demeure la partie défaillante, par lettre recommandée ou accusé de réception.

ARTICLE 7 : Durée de la convention

L'applicabilité de la présente convention sera effective à compter de sa signature et jusqu'à la signature de l'acte d'échange.

ARTICLE 8 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile à Toulouse.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025



Société de la Mobilité
de l'Agglomération Toulousaine

ANNEXE 1 : Remise des télécommandes et des clés d'accès au parking

Faite en deux exemplaires, chacune des parties en ayant un.

Toulouse, le 16/09/2020

Pour la SARL BUROTEYCHPOLE

BERTRAND Juvine Gestionnaire

Nom(s) et qualité(s) des personnes

habilitée(s) à engager la

SARL BUROTEYCHPOLE

Pour TISSEO Ingénierie

21 bd de la Marquette
BP 10416
31004 Toulouse cedex 6
Tél : 05 61 14 48 50
tisseo-ingenierie.fr

Société de la Mobilité
de l'Agglomération Toulousaine

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

21 boulevard de la Marquette • BP 10416 • 31004 Toulouse CEDEX 6 • Tél : 05 61 14 48 50 • tisseo-ingenierie.fr

N° SIRET : 408 370 740 00024 • RCS TOULOUSE B 408 370 740 • Société anonyme publique locale au capital de 3 075 300 €

101180202
EG/EDA/

**VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT PAR
ICADE PROMOTION TERTIAIRE AU PROFIT DU SMTG**

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE SIX MAI**

**À TOULOUSE (Haute-Garonne), Place du Capitole, en l'Hôtel de Ville ;
Maître Eric GRANDJEAN, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée « Henri TOUATI, Patrick PAPAZIAN, Philippe
PAILHES, Michèle SELLEM, Eric GRANDJEAN, Mathieu MAURIN, Cécile
ZAMPINI et Sébastien ALALOUF », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège
à TOULOUSE, Haute-Garonne, 30 Boulevard Maréchal Leclerc, soussigné,**

**Avec la participation de Maître Ariel PASCUAL, Notaire à TOULOUSE,
assistant l'Acquéreur.**

A établi en la forme authentique, à la requête des parties ci-après identifiées,
le présent acte de vente en l'état futur d'achèvement comprenant :

- une première partie relatant les *éléments nécessaires à la publicité foncière* ;
- une seconde partie précisant le *contexte juridique et administratif de la vente*
et toutes les autres conventions des parties.

PREMIERE PARTIE

TITRE 1 – LES PARTIES AU CONTRAT

1.1. Identification des parties

1.1.1. Le vendeur

La Société dénommée **ICADE PROMOTION TERTIAIRE**, Société en nom
collectif au capital de 200,00 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130),
27 RUE CAMILLE DESMOULINS, identifiée au SIREN sous le numéro 440233682 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE CEDEX.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DP
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

1.1.2. L'acquéreur

Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE « SMTc », syndicat mixte, dont le siège est à TOULOUSE CEDEX 6 (31011), 7 esplanade Compans Caffarelli BP 11120, identifié sous le numéro SIREN 253100986.

1.2. Présence ou représentation des parties

1.2.1. Le vendeur

Le Vendeur est représentée par la société ICADE PROMOTION, SASU au capital de 29 683 456 €, dont le siège social est sis à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 27 rue Camille Desmoulins, inscrite au RCS de NANTERRE sous le 784 606 576 et agissant en qualité de gérante de la SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE.

Laquelle est représentée par son Directeur Général Monsieur Maurice SISOOKO, fonction à laquelle il a été nommé par décision de l'associé unique en date du 8 juillet 2016 et disposant des mêmes pouvoirs de représentation de la société que le Président

Ledit Monsieur Maurice SISOOKO est lui-même représenté par Monsieur Hervé SIMON, en qualité de Directeur Général Adjoint, demeurant professionnellement à LYON (69425) 78 rue de la Villette en vertu, en vertu d'une délégation de pouvoirs du 25 juillet 2018,

Ledit Monsieur Hervé SIMON lui-même représenté par Monsieur Laurent NICOLAS Directeur Régional, demeurant professionnellement à TOULOUSE (31000), 45 Boulevard de Strasbourg, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à TOULOUSE du 16 avril 2019.

Pouvoirs du Vendeur - Annexe n°1

1.2.2. L'acquéreur

L'acquéreur est représenté par Monsieur Jean-Michel LATTES, Président dudit syndicat, demeurant 7 Esplanade Compans-Caffarelli à Toulouse, élu à cette fonction aux termes d'une délibération du comité syndical du SMTc du 16 mai 2014, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le comité syndical aux termes d'une délibération dudit comité en date du 16 mai 2014, reçu en Préfecture de la Haute-Garonne le 21 mai 2014 et spécialement habilité aux présentes en vertu d'une délibération du comité syndical du SMTc en date du 11 juillet 2018 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Sont ci-annexés :

- Délibération du comité syndical du 16 mai 2014,
- Délibération du 11 juillet 2018.

Pouvoirs de l'Acquéreur - Annexe n°2

1.3. Déclarations sur l'identité et la capacité des parties

Chaque partie déclare que son identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes et qu'elle n'est pas dans un état civil, civique ou commercial limitant sa capacité à souscrire les engagements pris aux présentes.

Ces déclarations seront développées en seconde partie du présent acte.

1.4. Nature juridique du lien entre les parties

Le vendeur, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, **vend en son état futur d'achèvement**, à l'acquéreur, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, considéré en son état futur d'achèvement conformément aux dispositions de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 et du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, tels que codifiés sous les articles L 261-9 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251008-20251008-5-130-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

TITRE 2 – L'OBJET DU CONTRAT

2.1. Description de l'Ensemble Immobilier

Un bâtiment qui sera constitué :

- Trois (3) niveaux de sous-sol à usage de stationnement,
- Un (1) niveau Rez-de-Chaussée comprenant un lot de volume de 11 places de stationnement totalement indépendant Six (6) niveaux en superstructures à usage exclusif de bureaux.

Les accès parking sont les suivants :

- Entrée : Depuis la rue Dufour
- Sortie : Depuis la rue Dufour

Tels que ledit Immeuble existera, s'étendra et se poursuivra, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes,

Et tel qu'il est figuré aux Plans et dans le Descriptif, plus amplement visés à l'Article 10 du présent acte

2.2. Désignation du terrain d'assiette de la volumétrie

A BLAGNAC (HAUTE-GARONNE) 31700 9 Avenue Didier Daurat,

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	94	9 AV DIDIER DAURAT	00 ha 02 a 16 ca
BH	92	11 AVENUE DIDIER DAURAT	00 ha 20 a 26 ca

Total surface : 00 ha 22 a 42 ca

2.3. Désignation du volume

Le VOLUME NUMÉRO DEUX(2) :

Le volume 2, couleur bleu clair ayant pour limite le polygone 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-7, d'une surface de base de 332m², de côte altimétrique inférieure de 148.63m (dessus dalle RDC) et de côte altimétrique supérieure de 152.33m (dessous dalle R+1).

Cette partie du volume bâti correspond aux parkings avec accès entrée-sortie situés au RDC du bâtiment.

Figurent ci-annexés la copie des plans du volume tels qu'annexés à l'état descriptif de division en volume de l'Immeuble reçu par Maître GRANDJEAN le 19 octobre 2017.

Plans annexés à l'EDDV - Annexe n°3

Il est ici précisé que le bâtiment sera constitué :

- Trois (3) niveaux de sous-sol à usage de stationnement,
- Un (1) niveau Rez-de-Chaussée comprenant un lot de volume de 11 places de stationnement totalement indépendant Six (6) niveaux en superstructures à usage exclusif de bureaux.

Les accès parking sont les suivants :

- Entrée : Depuis la rue Dufour
- Sortie : Depuis la rue Dufour

Accusé de réception en préfecture
031-25310086-20251010-20251008-5-130-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Tels que ledit Immeuble existera, s'étendra et se poursuivra, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes,

Et tel qu'il est figuré aux Plans et dans le Descriptif, plus amplement visés à l'Article 10 du présent acte.

2.2. Organisation juridique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Maitre Eric GRANDJEAN, notaire à TOULOUSE, le 19 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2, le 9 novembre 2017 volume 2017P numéro 14649.

2.3. Nature et quotité des droits concernés

Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINNE acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

2.4. Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHARRAS notaire à TOULOUSE le 31 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2 le 18 décembre 2008, volume 2008P, numéro 12951.

2.5. Charges et conditions de la vente

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées en seconde partie, à la suite de la partie normalisée du présent acte de vente.

2.6. Transfert de propriété

L'acquéreur est propriétaire du terrain, ainsi que des ouvrages existants à compter de ce jour.

L'acquéreur deviendra, au fur et à mesure de l'exécution des travaux de construction, propriétaire des ouvrages à venir, par voie d'accession.

2.7. Transfert de jouissance

L'acquéreur aura la jouissance du bien objet des présentes à sa livraison, après paiement de toutes les échéances du prix exigible jusqu'à et y compris celle de la livraison.

Le transfert de jouissance interviendra par la prise de possession réelle et effective.

Il est ici précisé que le VENDEUR continuera la prise en charge du remboursement de l'abonnement auprès d'ATB des places de parkings au profit de l'ACQUEREUR jusqu'à la livraison des Biens objet des présentes.

TITRE 3 – LE PRIX DE VENTE

3.1. Montant du prix

Le prix est constitué du prix "hors taxes" augmenté du montant de la TVA calculé au taux en vigueur lors de l'exigibilité de chaque fraction du prix, sur chacune des fractions d'exigibilité du prix.

Les parties déclarent avoir conclu la présente vente au Prix de Base « hors taxes » de **CENT VINGT ET UN MILLE EUROS (121 000,00 EUR)**.

Compte tenu du taux de la T.V.A. actuellement en vigueur soit VINGT POUR CENT (20%), tel qu'applicable à la présente mutation, le montant de cette taxe s'élève à VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (24 200,00 EUR).

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-2024-0008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Le prix « Toutes Taxes Comprises » ressort donc à **CENT QUARANTE-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (145 200,00 EUR)**.

Montant HORS TAXES	T.V.A. au taux de 20%	Montant T.T.C.
121.000,00€	24.200,00€	145.200,00 €

3.2. Révision du prix

Le prix de base ci-dessus stipulé est ferme et définitif, comme n'étant soumis à aucune indexation ou révision.

3.3. Absence d'ajustement éventuel du prix

Les parties décident que le prix de base ne sera pas susceptible de varier.

3.4. Modalités de paiement du prix

Le prix est stipulé payable selon la grille d'exigibilité suivante :

Fait générateur de l'exigibilité	Fraction	Cumul	Montant HT
Signature de l'acte authentique	25 %	25 %	30.250 €
Achèvement de la dalle du rez-de-chaussée	25 %	50 %	30.250 €
Mise "hors d'eau" du volume parking	25 %	75 %	30.250 €
Livraison	25 %	100 %	30.250 €

Le montant de la Taxe à la Valeur Ajoutée, au taux en vigueur au jour de l'exigibilité de chaque appel de fonds, sera exigible et payable par l'Acquéreur au Vendeur en même temps que chaque échéance de prix hors taxes.

3.4.1. Partie du prix – exigible comptant

3.4.1. 1. Montant

La partie du prix exigible ce jour s'élève à SOIXANTE QUINZE pour cent (75 %) du Prix de Base hors taxes augmentée de la T.V.A. au taux en vigueur aujourd'hui, soit VINGT (20%), soit à QUATRE VINGT DIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (90.750,00 EUR).

Montant HORS TAXES	T.V.A. au taux de 20 %	Montant T.T.C.
90.750,00 €	18.150,00 €	108.900,00 €

3.4.1.2. Constatation du paiement de la partie exigible du prix

Ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, l'acquéreur a réglé ce jour au vendeur l'intégralité de la fraction du prix de base ci-dessus exigible à ce jour.

Le vendeur, qui reconnaît ce paiement, en donne à l'acquéreur quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

3.4.2. Partie du prix – exigible à terme

3.4.2.1. Exigibilités

a) Exigibilité de la fraction du prix de base payable à l'achèvement de la dalle du rez-de-chaussée, et à la mise « hors d'eau » du volume parking :

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Pour l'application des dispositions concernant le paiement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux, il est convenu :

- Que l'état d'avancement et l'achèvement de l'immeuble seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives de l'architecte ou du maître d'œuvre de l'opération ;

- Que le Vendeur devra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'Acquéreur, la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulé payable à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les QUARANTE CINQ (45) Jours Ouvrés de la première présentation de la notification correspondante, par virement sur le compte du vendeur dont les coordonnées figurent ci-après à l'article « Lieu et mode de paiement ».

b) Exigibilité de la fraction du prix de base payable à la livraison.

La fraction du prix éventuellement ajusté payable à la livraison devra être payée par l'Acquéreur au Vendeur, sous réserve de son exigibilité à cette date.

La fraction du Prix correspondant à la Livraison sera exigible lorsqu'il aura été constaté la Livraison à l'Acquéreur de l'immeuble achevé, tel que cet Achèvement et cette Livraison sont ci-après définis au paragraphe dénommé « 11.3 Définition de l'achèvement »

3.4.2.2. Lieu et mode de paiement

A l'exception de l'échéance de paiement due au stade "Livraison", les échéances payables à terme seront payables par virement sur le compte ouvert au nom du Vendeur dans les livres de la banque SOCIETE GENERALE, dont les références sont les suivantes :

Domiciliation : AGENCE CENTRALE

Code banque : 30003

Code guichet : 03010

Compte n° : 00020174581

Clé RIB : 87

Les références de ce compte seront rappelées sur chaque appel de fonds.

Le compte du Vendeur devra être crédité au plus tard le dernier jour du délai de paiement prévu aux termes des dispositions ci-dessus ; étant précisé que l'Acquéreur ne prendra à sa charge que les frais de virement de la banque émettrice et ne pourra en aucun cas supporter des pénalités en cas de retard de paiement imputable à la banque du Vendeur, dès lors que la banque émettrice aura effectué le virement en temps utile.

3.4.2.3. Intérêts de retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt d'un et demi pour cent (1,5 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du VENDEUR, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

3.4.2.4. Absence de Rémunération des sommes payées par l'Acquéreur

Les Parties conviennent qu'aucune rémunération ne sera due à l'ACQUEREUR sur les fractions du prix hors taxes payables comptant et à terme.

3.4.2.5. Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

3.4.2.6. Garantie de paiement de la partie du prix exigible à terme

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente ainsi que de tous intérêts et accessoires, les BIENS demeurent affectés par privilège, lequel est expressément réservé par le VENDEUR indépendamment de l'action résolutoire.

Le VENDEUR dispense expressément le notaire soussigné de prendre immédiatement l'inscription de privilège, et se réserve le droit de réclamer, en cas de besoin, que cette inscription soit prise à son profit pour la garantie de ce qui lui resterait dû.

Il reconnaît savoir parfaitement que si l'inscription était prise plus de deux mois après la signature des présentes, elle ne rétroagirait plus, mais prendrait simplement rang au jour du dépôt des bordereaux d'inscription.

3.5. Constatation du paiement de l'intégralité du prix

Le paiement du prix de vente définitif pourra être constaté par une quittance émise par le Vendeur, à première demande de l'Acquéreur, pour autant bien entendu que le prix ait été intégralement réglé.

3.6 Dispense de Garantie Financière d'Achèvement (GFA) – Absence de Garantie Autonome à Première Demande

De convention expresse entre les Parties, il a été convenu de l'absence de fourniture par le Vendeur d'une GFA.

Compte tenu de sa qualité, aucune Garantie autonome à Première Demande n'est fournie par l'Acquéreur.

TITRE 4 – AUTRES ELEMENTS NECESSAIRES A LA PUBLICITE FONCIERE

4.1. Publicité foncière

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2.

4.2. Fiscalité de la mutation

4.2.1. T.V.A. immobilière

Les parties déclarent :

- que le vendeur s'engage à effectuer, dans les délais légaux, l'ensemble des travaux nécessaires pour l'achèvement de l'immeuble,

- que la présente mutation d'immeuble en état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 27 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, et se trouve par suite assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée et exonérée des droits d'enregistrement, conformément aux dispositions du dernier alinéa du paragraphe III dudit article,

- que la Taxe à la Valeur Ajoutée sera due au taux en vigueur lors de l'exigibilité de chaque fraction du prix.

Cette Taxe à la Valeur Ajoutée sera donc déclarée par le vendeur au Trésor Public en sa qualité de redevable, sur les déclarations CA3 qu'il déposera à la recette des impôts dont il relève, et acquittée au Trésor public par le vendeur après toutes imputations auxquelles il peut prétendre, l'acte de vente constituant le fait générateur.

A cet égard, il est précisé :

- que le vendeur relève de la Recette des Impôts de la Direction des Grandes Entreprises, située à PANTIN Cedex (93505), 8, rue Courtois, où ICADE PROMOTION TERTIAIRE a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR80 440233682, pour le paiement de la Taxe à la Valeur Ajoutée,

- qu'il est identifié sous le numéro intracommunautaire FR 80 440233682,

- et qu'il satisfait aux obligations de l'article 290 du Code Général des Impôts.

Il est rappelé à l'acquéreur que la revente par lui de l'immeuble dans un délai de cinq (5) ans à compter de l'achèvement sera soumise à la Taxe à la Valeur Ajoutée aux taux alors en vigueur, et qu'il sera alors le redevable de cette Taxe à la Valeur Ajoutée.

Accusé de réception en préfecture
031253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

4.2.2. Taxe de publicité foncière et autres

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit CENT VINGT ET UN MILLE EUROS (121 000,00 EUR).

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=		847,00
121 000,00				
<i>Taxe communale</i>	x 0,00 %	=		0,00
121 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=		18,00
847,00				
TOTAL				865,00

4.2.3. Contribution de sécurité immobilière

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	145 200,00	0,10%	145,00

4.3. Fiscalité sur les plus-values

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques susmentionné.

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

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

SECONDE PARTIE

La présente partie comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière, ainsi qu'à la détermination de l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

TITRE 5 – TERMINOLOGIE - DEFINITIONS

Dans un but de simplification, au cours du présent acte, certains termes auront une acception définie ci-après :

"Achèvement" désigne l'achèvement de l'immeuble, tel que plus amplement défini à l'article 11.3, défini comme le seul événement autorisant la procédure de livraison de l'immeuble conformément à l'article 11.6.3 et répondant aux éventuelles prescriptions imposées par les compagnies d'assurance dans le cadre des garanties légales (à l'achèvement, l'immeuble sera réputé « achevé »).

"Acquéreur" définit l'entité juridique du contractant, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation contraire expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes, répondant à la même dénomination.

"Acte de vente" ou **"Acte"** désigne le présent acte authentique et toutes ses Annexes, contenant vente en état futur d'achèvement de l'immeuble.

"Annexe" vise tout document joint au présent acte, formant corps avec celui-ci et qui acquière le même caractère d'authenticité.

"Architecte" identifie le cabinet JF MARTINIE architecture et urbanisme, dont le siège est à TOULOUSE (31300) 7 rue du Pont Vieux,

"Attestation de non contestation de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux" désigne une attestation émanant de l'autorité compétente conformément à l'article R. 462-10 du Code de l'Urbanisme attestant qu'aucun avis s'opposant à la délivrance du certificat n'a été adressé au constructeur, ou encore la justification de la conformité administrative en cas de modification de législation.

"Comité de suivi" désigne la structure constituée de représentants des deux parties, se réunissant mensuellement par assurer la mise en œuvre de l'opération.

"Date effective de livraison" ou **"livraison"** désigne soit la date du procès-verbal contradictoire constatant la livraison de l'immeuble à l'acquéreur tel que prévu à l'article 11.6.3, soit la date du constat de l'expert tel que prévu à l'article 11.12.

"Date prévisionnelle de livraison" désigne le délai majoré, le cas échéant, des cas de force majeure et des causes légitimes de report de livraison définies ci-après.

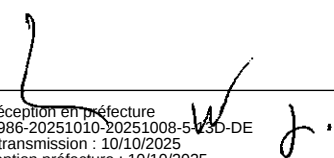
"Descriptif" désigne le descriptif technique annexé à l'acte et visée à l'article 10.1 du présent acte.

"Emplacement de stationnement conforme" désigne un emplacement de stationnement conforme à la norme NF P 91-120 d'avril 1996.

Cette norme :

- (i) définit les dimensions de référence des emplacements et des voies de dessertes associées,
- (ii) range les emplacements en deux classes dites "A" pour les emplacements "normaux" et "B" pour les emplacements "réduits",
- (iii) ne prévoit aucune marge de tolérance pour la classe A et certaines tolérances pour la classe B,
- (iv) indique que les emplacements de classe B ne doivent pas dépasser 10 % du nombre total.

Il est précisé que le nombre et la configuration des emplacements de stationnement destinés aux véhicules des personnes handicapées seront conformes aux dispositions en vigueur relatif aux dispositions destinées à rendre accessibles les lieux de travail aux personnes handicapées, en application de l'article R. 4214-26 du Code du travail. Etant précisé :


 Accusé de réception en préfecture
 031-253100986-20251010-20251008-573D-DE
 Date de télétransmission : 10/10/2025
 Date de réception préfecture : 10/10/2025

- que le nombre d'emplacements de stationnement conformes sera égal ou supérieur aux seuils minima imposés par la réglementation d'urbanisme en vigueur à la délivrance du permis de construire et au nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité,
- qu'au titre de la définition des emplacements de stationnement conformes, ceux-ci devront, au regard de leur nombre, avoir fait l'objet des autorisations administratives nécessaires, et se conformer à toutes les prescriptions des autorisations ou déclarations auxquelles elles sont assujetties, le cas échéant, pour le respect de la réglementation des installations classées.

"Expert indépendant" désigne un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant par voie de référé.

"Frais" désigne la taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôles, émoluments dus aux notaires, 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 et l'inscription du privilège de vendeur.

"Géomètre expert" désigne le cabinet Bertheau Saint-Criq 16 rue du Béarnais à TOULOUSE (31), ou en cas d'indisponibilité, un géomètre-expert choisi d'un commun accord par les parties

"Immeuble" définit les biens et droits immobiliers objets de la présente vente, y compris le terrain, en ce compris les constructions considérées en leur état futur d'achèvement et les éléments d'équipement nécessaires à leur bon fonctionnement tels qu'ils sont décrits dans le présent acte, et tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachés, le tout sans exception ni réserve autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées au présent acte, en ce compris tous objets immeubles par destination.

"Jour(s)" désigne tout jour calendaire, étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France métropolitaine, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

"Jour(s) Ouvré(s)" désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France métropolitaine. 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 premier jour ouvré suivant.

"Livraison" désigne la date à laquelle sera constaté l'Achèvement des travaux réalisés par le Vendeur au profit de l'Acquéreur, conformément aux conditions convenus à l'Article « 11.6.1 Délai d'exécution des travaux ».

"Parties" désigne ensemble le vendeur et l'acquéreur.

"Permis de construire" désigne le dossier complet (demande, arrêté, etc...) des permis de construire et les avis des services associés correspondants.

"Plans" désigne les plans décrits à l'article 10.2.

"Prix de base" désigne le prix de la vente tel qu'il est décrit et convenu à l'article 3.1. Le prix de base comprend notamment :

- les taxes liées aux branchements et raccordements particuliers et les taxes et frais de raccordement de tous services techniques de l'immeuble, en ce compris les travaux à réaliser ou financer par les établissements publics ou concessionnaires ;
- l'obtention de toutes les autorisations et documents administratifs définitifs nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Immeuble ;

Les parties précisent que le coût d'une autorisation d'urbanisme modificative nécessitée par une demande de modification de l'Acquéreur ultérieure à ce jour, n'est pas compris dans le prix de vente ;

- les redevances, taxes et contributions de toute nature liées à la délivrance du permis de construire et de ses modificatifs éventuels ainsi que les coûts de travaux et charges qui pourraient être exigibles au titre des autorisations administratives ;

Les parties déclarent que les redevances, taxes et contributions de toute nature liées à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme modificative nécessitée par une demande de modification de l'Acquéreur ultérieure à ce jour, ne sont pas comprises dans le prix de vente ;

- tous les coûts de litiges éventuels relatifs à la construction, notamment les référés préventifs, les troubles de voisinage ;

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-1-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception en préfecture : 10/10/2025

- les sommes qui devraient être versées à des tiers à titre notamment d'achat et de servitudes, de mitoyenneté, de vues, de droits de passage ;
 - les taxes d'espaces verts, la taxe départementale du CAUE, la taxe départementale d'espaces naturels sensibles, etc... ainsi que, le cas échéant, la participation pour non réalisation d'aires de stationnement et le versement pour dépassement du plafond légal de densité, et plus généralement toutes taxes, participations, impôts, contributions, redevances pour création de bureaux (tout dépassement éventuel des surfaces étant à la charge du vendeur), versements ou toutes autres sommes exigibles au titre de la réalisation des travaux de construction de l'immeuble, qui pourraient être réclamés soit par l'Etat, les collectivités publiques, la commune ou la région, soit plus généralement par toute entité publique ;
 - les impôts fonciers jusqu'à la date effective de livraison de l'immeuble telle que définie ci-après ;
 - le coût du terrain ainsi que celui de toute dépollution du terrain qui pourrait être requise eu égard à la destination de l'immeuble ;
 - tous les coûts et dépenses nécessaires au titre des travaux ci-après visés pour l'achèvement complet et définitif et la livraison de l'immeuble, en ce compris notamment toutes consommations de fluides et abonnements y afférents, jusqu'à la date effective de livraison de l'immeuble ;
 - tous les coûts liés à la réalisation et/ou la remise en état de la voirie d'accès à l'immeuble ;
 - tous les coûts et dépenses nécessaires au titre des travaux liés à la levée des réserves et l'obtention de l'attestation de non contestation de la déclaration de conformité ;
 - tous les éventuels aléas et imprévus du chantier tels que toute découverte relative à l'existant (pollution / nature du sol ou du sous-sol, etc...) ;
 - les primes des assurances visées à l'article 14.4 ;
 - les frais et honoraires de maîtrise d'œuvre, de tous bureaux d'études nécessaires, du bureau de contrôle, des coordonnateurs S.P.S, les frais de géomètre ;
 - les honoraires d'expert, sauf stipulation contraire des présentes ;
 - toutes les charges pouvant affecter le terrain et la construction et toutes dépenses nécessaires pour parvenir à l'achèvement, à la levée des réserves et à la conformité, l'immeuble étant livré prêt à fonctionner, l'acquéreur n'ayant à supporter à ce titre aucune dépense à l'exception du prix de vente toutes taxes comprises.
- Il est précisé en outre que le coût des travaux modificatifs et les coûts engendrés par une autorisation d'urbanisme modificative nécessitée par une demande de modification de l'Acquéreur ultérieure à ce jour ne sont pas compris dans le prix.

"Surface de Plancher" désigne la superficie définie par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme, dans son état rédactionnel issu en dernier lieu du Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1, et de la circulaire du 3 février 2012.

L'article R112-2 du Code de l'Urbanisme est ci-après retranscrit :

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

"Terrain" désigne le terrain d'assiette des constructions à édifier par le Vendeur, tel que défini à l'article 2.2.

"Vendeur" définit l'entité juridique du contractant, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation contraire expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes, répondant à la même dénomination.

"Vente" désigne la vente en état futur d'achèvement de l'immeuble qui fait l'objet du présent acte.

Ces définitions ne sont pas limitatives.

D'autres définitions pourront être données par les parties dans le corps du présent acte de vente ; elles auront même force contractuelle.

TITRE 6- DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR IDENTITE ET LEUR CAPACITE

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

- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant, tels que : dénomination, forme sociale, capital, siège, numéro SIREN, sont exacts ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- qu'elles disposent de leur pleine capacité, sans aucune restriction et éventuellement de toutes les autorisations ou habilitations nécessaires pour conclure le présent acte ;
- qu'elles n'ont jamais fait l'objet de poursuite pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- et que leurs représentants sont régulièrement habilités à signer le présent acte.

En outre, les représentants des parties déclarent que ces dernières ne sont soumis à aucune procédure collective, étant précisé qu'une procédure collective désigne le fait pour toute personne :

- d'admettre par écrit de ne pas être en mesure d'assurer le règlement de l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ;
- d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L 631-1 du Code de commerce ;
- de faire l'objet, à son initiative ou à celle d'un tiers, d'une liquidation amiable ou d'une dissolution, d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L 611-3 du Code de commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L 611-4 du Code de commerce, d'une procédure ou d'un jugement en responsabilité pour insuffisance d'actif au sens des articles L 651-1 et suivants du Code de commerce, d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L 611-9 et suivants du Code de commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000 ou d'une procédure d'alerte au sens de l'article L 612-3 alinéa 2 du Code de commerce (défaut de réponse satisfaisante de la personne morale concernée) ;
- de céder à titre de paiement une partie substantielle de son actif immobilisé à ses créanciers, ou de prendre une mesure ou faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, procédure ou jugement visée ci-dessus, ou tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises ou relative au surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation.

TITRE 7 – DONNEES SUR L'URBANISME, L'AMENAGEMENT ET L'ENVIRONNEMENT

2.

Accusé de réception en préfecture
031-253100906-20251010-20251008-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

7.1. Renseignements d'urbanisme

7.1.1. Documentation

Pour parfaire l'information de l'acquéreur, un certificat d'urbanisme a été délivré en application des dispositions de l'article L. 410-1 a) du Code de l'urbanisme en date du 14 avril 2017, sur la totalité de l'assiette foncière de l'opération telle que définie ci - avant.

Une copie de ce certificat d'urbanisme a d'ores et déjà été remise à l'acquéreur, qui le reconnaît.

L'original de ce certificat d'urbanisme forme annexe.

L'acquéreur prend acte de la teneur des documents d'urbanisme ci-dessus relatés et renonce à tout recours de ce chef contre le Vendeur.

Certificat d'urbanisme - Annexe n°4

7.1.2. Droit de préemption urbain

L'immeuble se trouve compris dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme au profit de la commune qui l'a institué sur tout son territoire.

Toutefois, en application de l'article L 213-1 b) dudit code, la présente vente ne se trouve pas soumise à l'exercice de ce droit de préemption, s'agissant d'une vente d'immeuble à construire.

7.1.3. Z.A.C.

Il est rappelé que l'assiette foncière de l'opération de construction de l'immeuble était originairement située à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC DE L'AEROPORT ».

Toutefois, par courrier en date du 2 mai 2017 la Mairie a confirmé que ladite ZAC avait été clôturée suivant délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 1990.

Il résulte de l'acte contenant dépôt de pièces afférentes à la ZAC de l'Aéroport reçu par Maître Bernard CHWARTZ, Notaire à Toulouse, le 30 décembre 1975 :

- qu'une association syndicale libre (ASL) devait être constituée, dont les statuts font partie des pièces déposées audit acte.
A cet égard, le vendeur déclare et garantit ne pas avoir connaissance du fonctionnement d'une ASL et que, depuis son acquisition :
 - il n'a été convoqué à aucune assemblée générale des sociétaires et qu'à sa connaissance il ne s'est jamais tenu d'assemblée,
 - qu'il n'a reçu aucun appel de charges, pour quelque cause que ce soit, de la part de l'ASL.
- Qu'un cahier des charges de cession de terrains (CCCT) avait été établi, dont la date précise d'établissement n'est pas connue mais qui au regard de la période de création de la ZAC est vraisemblablement antérieure au 1^{er} juillet 1977. Par conséquent, les dispositions d'urbanisme contenues dans ledit CCCT sont à présent intégrées au PLU. En revanche, ses dispositions contractuelles (servitudes générales...) continuent à s'appliquer.

Une copie dudit CCCT est demeurée ci-jointe et annexée après mention

Cahier des Charges - Annexe n°5

Il résulte des dispositions de l'article 26 du CCCT que : « L'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de location, à la condition que le locataire ait eu l'agrément de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse.

Toutefois, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse a indiqué ne pas tenir compte de ces dispositions ainsi qu'il résulte d'un courrier électronique en date du 8 septembre 2017 dont une copie est ci-annexée, ci-après rapporté :

« Vous nous avez interrogés, dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble à usage de bureaux sis 11 avenue Didier

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5100-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Daurat à Blagnac, sur la question de savoir si l'agrément de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, prévu à l'article 26 §3 du Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC de l'Aéroport, était toujours applicable.

Veillez noter que par délibération du 19 octobre 1990, la CCI de Toulouse a constaté l'achèvement de la ZAC et son intégration au POS de la commune de Blagnac.

Nous vous confirmons par conséquent que nous ne ferons pas application de ce droit d'agrément. »

Courriel de la CCI de TOULOUSE du 8 septembre 2017 - Annexe n°6

7.2. Risques naturels et technologiques

7.2.1. État des risques et pollution

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente de bien immobilier un état de risques et pollution établi depuis moins de six (6) mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où sont situés les Biens Immobiliers.

En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

1. zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
2. zone de sismicité faible,
3. zone de sismicité modérée,
4. zone de sismicité moyenne,
5. zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Pour le département de la Haute-Garonne, l'arrêté préfectoral en vigueur pour l'information des Acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, est daté du 26 avril 2011.

Il résulte en conséquence de l'ERP du 19 avril 2019 et qui constitue annexe que l'immeuble objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ;

Les risques naturels pris en compte sont :

* mouvement de terrain

- l'immeuble est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État - Zone « 1 ».

Les plans joints à l'état des risques naturels et technologiques localisent l'immeuble au regard des risques pris en compte.

État des risques et pollution - Annexe n°7

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Vendeur.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de l'obligation d'informer le locataire, préalablement ou concomitamment à la signature d'un Bail, dès lors que l'Immeuble est situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé, que l'Immeuble soit achevé ou non.

En outre, afin de se conformer à l'ordonnance du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire qui prévoit qu'à compter du 1^{er} juillet 2017 les vendeurs de biens immobiliers situés dans des zones exposées aux radon informent les locataires et acquéreurs du risque, le Vendeur a consulté le site internet de l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire) le 18 juillet 2017.

Il résulte de cette consultation que le potentiel radon de Toulouse est de catégorie 1. Le site de l'IRSN indiquant que « les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...). »

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m⁻³ et moins de 2% dépassent 400 Bq.m⁻³. »

7.2.2. Déclaration du vendeur

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare qu'à la date de ce jour l'immeuble n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

7.3. Etat du sol

7.3.1. Pollution – Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le Vendeur déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont le texte, est ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

A cet égard, le vendeur déclare :

- (i) que l'Immeuble n'a jamais été utilisé depuis son acquisition dans le cadre d'une exploitation soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration conformément à la législation sur les ICPE,
- (ii) qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que l'Immeuble a supporté, à un moment quelconque, une ICPE soumise à déclaration, à

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5130-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

enregistrement ou à autorisation, à l'exception des anciennes installations exploitées par la société CEIS visées ci-dessous

(iv) qu'à sa connaissance, les diverses activités qui se sont succédé dans l'immeuble n'ont pas présenté de dangers ou inconvénients importants au regard d'une pollution éventuelle de l'air, des eaux superficielles ou souterraines, du sol ou du sous-sol,

(v) qu'à sa connaissance, il n'existe pas, dans ou sur le terrain d'assiette de l'immeuble de déchets considérés comme abandonnés au sens des articles L.541-2 et L.541-3 du Code de l'Environnement,

(vi) qu'à sa connaissance, il ne s'est pas produit, avant ou depuis son acquisition de l'immeuble, d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation de l'eau, selon les dispositions de la loi sur l'eau numéro 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée.

Le tout sous réserve des développements qui suivent relatifs à la pollution du terrain d'assiette de l'immeuble.

Le Vendeur rappelle qu'aux termes de l'acte d'acquisition du terrain d'assiette de l'immeuble, reçu par Maître CHARRAS, Notaire à TOULOUSE, le 31 octobre 2008, il a été établi ce qui suit littéralement rapporté :

« Le VENDEUR devra supporter, ce qu'il accepte, le coût de l'élimination des déchets des locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le BIEN vendu et notamment la pollution révélée par les deux rapports ci-dessus relatés.

A ce titre, il déclare et garantit avoir fait réaliser par la société GASC TP, route de Lisle-sur-Teva, 813300 GRAULHET les travaux d'enlèvement des remblais et autres matériaux tels que préconisés par le « Diagnostic approfondi de la Qualité des Sols et du sous-sol » référencé dossier n° D0711-0001 établi par la société GINGER ENVIRONNEMENT en date du 22 novembre 2007 et la note complémentaire audit rapport en date du 23 novembre 2007 et faire son affaire personnelle des déchets éliminés.

L'exécution des travaux a été constatée aux termes d'un Procès Verbal de Constat établi par Maître Emmanuel FERES, huissier de justice à TOULOUSE, une copie de cet acte est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

La société GINGER ENVIRONNEMENT a été missionnée afin de contrôler la qualité du sol suite à l'exécution des travaux, son rapport en date du 28 octobre 2008 est demeuré joint et annexé aux présentes.

La conclusion de ce rapport est la suivante :

« A la demande et pour le compte de la société ICADE TERTIAL REGIONS, Ginger Environnement & Infrastructures, Direction Nationale Sites et Sols Pollués, a réalisé un contrôle de la qualité des sols et du sous-sol sur le site RD Développement situé au 9, 11 avenue Didier Daurat à Blagnac (31).

Cette mission a été réalisée suite aux opérations de dépollution du site engagées par l'actuel propriétaire des lieux sur les deux zones identifiées dans le cadre du diagnostic approfondi de la qualité des sols et du sous-sol (notre rapport de référence D0711-0001) à savoir

- Une zone d'environ 550 m2 de remblais graveleux à résidus de mâchefers (sous-couche de voirie et parking) présentant des impacts significatifs en métaux lourds, sur une épaisseur moyenne pondérée de l'ordre de 0,40 m;*
- une zone de contamination superficielle en hydrocarbures de type huile engendrée par un écoulement accidentel sur une surface bitumineuse d'environ 60 m2.*

Les investigations sur le site ont permis de constater:

- que l'essentiel des résidus de mâchefers avait été purgé au droit de l'ensemble de la zone identifiée à l'issue du diagnostic approfondi à l'exception d'un reliquat centimétrique persistant au fond de l'excavation où les limons du sol naturel affleurent localement, et d'une couche de 10 à 15 cm d'épaisseur sur faible linéaire en paroi Nord (sur 5 mètres linéaires environ);*

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251009-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

- qu'aucun indice organoleptique (odeur, couleur, aspect) d'une potentielle contamination des sols n'a été enregistré au droit de l'excavation pratiquée (absence d'auréole d'écoulement à la surface du bitume en marge de l'excavation);

Les résultats des analyses en laboratoire ne mettent pas en évidence d'anomalie particulière, tant sur la zone initialement contaminée en hydrocarbures que celle impactée en métaux lourds (cadre des prélèvements composites réalisés uniquement sur les zones ne présentant pas visuellement de résidus de mâchefers associés aux impacts en métaux lourds³).

L'absence significative d'hydrocarbures est vraisemblablement liée à une biodégradation partielle des chaînes carbonées dans les sols en place.

La présence résiduelle centimétrique de mâchefers ayant été constatée (fond et paroi Nord) sur la zone excavée, et cette zone devant faire l'objet de terrassements en grand (niveaux de sous-sol), il conviendra de procéder en premier lieu à la purge de ces résidus dans les règles de l'Art,

On peut estimer globalement, sur une surface estimée à 550 m², la nécessité d'un curage complémentaire d'environ 5 cm d'épaisseur pour extraire le reliquat de résidus présents en fond de fouille, plus une couche de 10 à 15 cm d'épaisseur sur 5 mètres linéaires sur une largeur⁴ de 50 cm présente en paroi Nord, soit un volume global de l'ordre de 30 m³.

Sur la base d'une densité de 1,7 tonnes/m³, on peut approcher la masse de matériaux à extraire à environ 50 tonnes. Les sols extraits ne pouvant être réutilisés en technique routière (mâchefers et limons en mélange), ils devront être caractérisés suivant les paramètres visés par l'arrêté du 15 mars 2006 et la Décision du Conseil n°2003/33/CE relatifs aux procédures et critères d'acceptation des déchets en décharges, afin de définir leur filière réglementaire d'élimination.

3 - A l'exception du fond de fouille et de la paroi Nord où la présence résiduelle de mâchefers a été constatée

4 - Largeur prise par hypothèse sur le linéaire résiduel »

L'ACQUEREUR se déclare parfaitement informé de cette situation et fait son affaire personnelle des traces de pollution restantes, sans recours contre le VENDEUR.

En outre, s'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le VENDEUR fera son affaire personnelle, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L512-17 du Code de l'Environnement. »

Une copie du diagnostic approfondi de la Qualité des Sols et du sous-sol référencé dossier n° D0711-0001 établi par la société GINGER ENVIRONNEMENT en date du 22 novembre 2007 et la note complémentaire audit rapport en date du 23 novembre 2007 ont été transmis à l'acquéreur préalablement au présent acte.

Par ailleurs, le Vendeur a également remis à l'Acquéreur, un diagnostic de pollution des sols approfondi en date du 16 février 2016, établi par la société GINGER CEBTP Agence de TOULOUSE dont les conclusions sont les suivantes :

« Au niveau des sols, aucun paramètre physico-chimique analysé ne dépasse le seuil d'acceptation en décharge inerte au droit des huit prélèvements effectués sur des échantillons de sol représentatif de l'ensemble du site.

Le diagnostic pollution des sols mené au n°9-11 de l'avenue Didier Daurat à BLAGNAC n'a pas mis en évidence une pollution au droit du site. »

Une copie de ces rapports forme Annexe.

Diagnosics des sols - Annexe n°8

- Courrier de la préfecture :

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR un courriel émanant de la DDT31-SEEF-Unité des procédures environnementales, en date du 1^{er} juin 2017, dont une copie est ci-annexée, indiquant ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture
031-25310096-20251010-20251008-PL3D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

« en réponse à votre mail du 24/05/2017, veuillez trouver ci-joint le récépissé en date du 21/03/2008 concernant la déclaration d'une ICPE au 9/11 avenue Didier Daurat à BLAGNAC (31) par la sté ICADE TERTIAL REGIONS».

Le VENDEUR déclare que la déclaration visée ci-dessus a pour objet une ICPE qui n'a jamais été installée ni exploitée, et qu'il en a informé la Préfecture par courrier électronique en date du 18 juillet 2017, dont copie accompagnée du récépissé du 21/03/2008 est demeurée ci-annexée

**Courrier de la Préfecture du 1er juin 2017 -
Annexe n°9**

- Fichiers environnementaux :

Les bases de données suivantes ont été consultées et sont ci-annexées :

1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

Il résulte de la fiche BASIAS que :

La Compagnie pour l'électronique, l'informatique et les systèmes (CEIS) exploitait au 11 av Didier Daurat une fabrication de matériels électroniques soumis au régime de la déclaration. Toutefois, il semble que les démarches de cessation d'activité n'aient pas été faites par cet ancien exploitant.

Le Vendeur déclare :

- Que la Compagnie pour l'électronique, l'informatique et les systèmes (CEIS) a été radiée du Registre du commerce et des sociétés,
 - qu'il a pris attache avec la Préfecture de Haute Garonne, DT31-SEEF-Unité des procédures environnementales par courrier en date des 21 juin et 20 juillet 2017 afin :
 - ☐ de savoir si des démarches de cessation d'activité ont été entreprises auprès de la Préfecture,
 - ☐ de connaître la procédure à suivre en vue d'effectuer la cessation d'activité dans l'hypothèse où aucune démarche n'aurait été effectuée à ce jour.
- Copie de ces courriers sont ci-annexés.

Courriers en date des 21 juin et 20 juillet 2017 - Annexe n°10

Le Vendeur a adressé un courrier recommandé en date du 30 août 2017 à la Préfecture de la Haute-Garonne un indiquant :

- que l'ancien exploitant CEIS n'existe plus ;
- que les installations en cause ne sont plus exploitées et n'existent plus, l'ancien site ayant été démoli ;
- qu'il va réaliser sur le terrain la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et stationnement comportant trois niveaux de sous-sol ;
- et par conséquent prendre acte de la cessation d'activité des ICPE anciennement exploitées par CEIS.

Le Vendeur déclare qu'il n'a à ce jour pas obtenu de réponse de la part de la Préfecture.

Copie dudit courrier et de son accusé de réception sont ci-annexés.

Courrier LRAR du 30 août 2017 - Annexe n°11

2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-2017051010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

4°) La base des fichiers Géorisques.

Ces fichiers n'ont pas révélé d'informations différentes ou complémentaires de celles mises en évidence par les rapports et audits dont les Parties disposent.

Fichiers environnementaux - Annexe n°12

L'acquéreur déclare que le vendeur a satisfait à son obligation d'information résultant de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement précité.

Convention des Parties concernant l'état du sol et du sous-sol :

Le **Vendeur** conservera à sa charge les frais inhérents aux traitements liés à la pollution éventuelle du Terrain en vue de le rendre conforme et compatible avec l'usage auquel il est destiné, savoir l'édification d'un immeuble de bureau avec parkings répartis sur trois (3) niveau de sous-sol, de sorte que l'Acquéreur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Le **Vendeur** garantit l'**Acquéreur** que l'immeuble objet des présentes et qui sera livré à l'Acquéreur sera compatible avec sa destination envisagée aux termes du permis de construire conformément à la réglementation environnementale applicable à la date d'obtention du permis de construire.

Le **Vendeur** s'engage à justifier, après réalisation des terrassements qu'il n'a pas trouvé de pollution rendant le Terrain incompatible avec l'usage auquel il est destiné, ou à défaut qu'il l'a traitée conformément aux règles de l'art, ainsi qu'il en justifiera à l'Acquéreur par la remise d'une attestation établie par le professionnel que le Vendeur aura mandaté à cet effet.

Par ailleurs, le Vendeur s'oblige à justifier d'avoir bien respecté les prescriptions du diagnostic Pollution établi par GINGER ENVIRONNEMENT ci-dessus, par la remise à l'Acquéreur d'une attestation de ladite société le confirmant.

7.3.2. DECHETS

Le Notaire informe les parties :

- que l'Article L 541-2 du code de l'Environnement fait peser l'obligation d'élimination des « déchets », pouvant être présents sur le site vendu, sur toute personne qui les produit ou les détient et que d'autre part, l'Article L 541-3 dudit code dispose que l'autorité de Police peut imposer des mesures aux frais du responsable.

Il précise que la notion de « responsable » peut être étendue comme le « Producteur », le « Détenteur », l'« Exploitant » ou le « Propriétaire ».

- qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées le cas échéant. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le Vendeur, en sa qualité de maître d'ouvrage, sera seul responsable des éventuels déchets.

7.3.2. Mines et carrières

Il résulte d'un courrier délivré par la Mairie de BLAGNAC en date du 29 juin 2017 que le terrain d'assiette de l'immeuble n'est pas concerné par la présence de mines ou de

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-100-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

carrières.

7.3.3. Risques archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article L 541-1 du Code du Patrimoine, issues de la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001, disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 ;

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Le vendeur déclare et garantit que dans le cadre du traitement de sa demande d'autorisation d'urbanisme, il n'a reçu aucune notification d'une prescription archéologique prise en application de l'article 18 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

S'il advenait que postérieurement aux présentes des mesures relatives à la réglementation de l'archéologie préventive soient prescrites au cours de la réalisation des travaux de construction, le coût de celles-ci sera à la charge exclusive du vendeur.

7.3.4. Termites

Les parties déclarent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et de son décret d'application n° 2000-613 du 3 juillet 2000, et de l'arrêté préfectoral délimitant le secteur géographique dans lequel se situe l'immeuble comme étant une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites.

Les dispositions légales et le contenu de l'arrêté préfectoral imposent que soit annexé à tout acte de vente d'un immeuble bâti, un certificat indiquant l'existence, ou l'absence, de traces ou d'indices de présence de termites.

La vente objet du présent contrat ne portant pas sur un immeuble actuellement bâti mais sur un immeuble en construction, les dispositions légales sus visées n'ont pas lieu à s'appliquer.

L'acquéreur de son côté, déclare être informé de l'obligation qui est faite à lui-même comme à tout occupant de l'immeuble, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de déclarer au Maire, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010_20251008-5-3D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

TITRE 8 – AUTORISATIONS D'URBANISME

A titre historique, le Vendeur précise que le permis de démolir en date du 8 avril 2008 et le permis de construire en date du 5 mai 2008 visés dans son titre de propriété n'ont jamais été mis en œuvre.

8.1. Permis de démolir

Le terrain objet des présentes supportait des constructions, à savoir une usine à usage mixte de bureau, d'atelier de production, de réception et d'expédition de marchandises et de stockage. Le vendeur déclare qu'au jour des présentes, ces constructions ont été entièrement démolies.

8.1.1. Demande de permis de démolir

Le vendeur déclare qu'il a été déposé le 9 septembre 2011, par la société ICADE PROMOTION une demande de permis de démolir dont une copie du dossier complet a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

8.1.2. Obtention du permis de démolir

Le vendeur déclare qu'il a été obtenu par la société ICADE PROMOTION un permis de démolir délivré par Monsieur le Maire de BLAGNAC le 10 novembre 2011 sous le numéro PD31 069 11 D0002 en date de démolition de l'immeuble existant.

La copie de l'Arrêté en question constitue annexe.

8.1.3. Confirmation du permis de démolir

Le vendeur déclare et certifie que ce permis de construire a été régulièrement affiché sur le terrain et en Mairie ainsi qu'il résulte :

- de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître RAYNAUD, Huissier de Justice à TOULOUSE, en dates respectives des 30 novembre 2011, 2 janvier 2012, et 30 janvier 2012,
- et d'un constat d'huissier de non recours en date du 30 novembre 2015, établi par Maître Guillaume RAYNAUD, Huissier de justice à TOULOUSE. Une copie de l'ensemble des pièces susvisées forme annexe.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été adressée en Mairie le 5 juillet 2013, qui en a accusé réception le 12 juillet 2013, pour un achèvement au 31 mai 2013.

Le vendeur a adressé en Mairie une demande d'attestation de non opposition à la conformité des travaux suivant courrier en date du 19 juillet 2017.

8.2. Permis de construire

La construction vendue sera édifiée en vertu d'un permis de construire devenu définitif

8.2.1. Demande de permis de construire

Le vendeur déclare qu'il a déposé, le 2 août 2013, une demande de permis de construire dont une copie du dossier complet a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

Cette demande concernait un projet d'immeuble de bureaux en R+6 et 3 niveaux de sous-sols.

8.2.2. Obtention du permis de construire

Le vendeur déclare qu'il a obtenu un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de BLAGNAC sous le numéro PC31 069 13 C0033 en date du 22 novembre 2013 portant sur la construction d'un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de plancher de 7.034m².

La copie de l'Arrêté en question constitue annexe.

8.2.3. Confirmation du permis de construire

Le vendeur déclare et certifie que ce permis de construire a été :

- 1°) régulièrement affiché sur le terrain et en Mairie ainsi qu'il résulte :
- de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Guillaume RAYNAUD, Huissier de Justice à TOULOUSE, en dates respectives des 29 juin 2017, 31 juillet 2017 et 29 août 2017.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-130-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Au surplus, aux termes de l'attestation de la Mairie de BLAGNAC en date du 23 novembre 2015, il a été certifié qu'aucun recours gracieux ou contentieux n'a été exercé contre le permis de construire délivré le 22 novembre 2015, de même qu'aucun retrait.

Une copie de l'ensemble des pièces susvisées forme annexe.

8.2.4. Prorogation du permis de construire

Le vendeur déclare qu'il a déposé, le 12 novembre 2015, une demande de prorogation de la durée du permis de construire numéro PC31 069 13 C0033 en date du 22 novembre 2013.

Aux termes d'un arrêté de prorogation délivré par Monsieur le Maire de BLAGNAC le 23 décembre 2015 sous le numéro PC31 069 13 C0033, le permis de construire a été prorogé d'une durée d'un an à compter de la date d'expiration du délai de validité initial ; lequel délai de validité initial avait été porté à trois ans en vertu du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014.

La copie de l'Arrêté en question constitue annexe.

Le vendeur déclare et certifie que ce permis de construire a été régulièrement affiché sur le terrain et en Mairie ainsi qu'il résulte :

- de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître RAYNAUD, Huissier de Justice à TOULOUSE, en dates respectives des 29 juin 2017, 31 juillet 2017 et 29 août 2017. Une copie de l'ensemble des pièces susvisées forme annexe.

Autorisations administratives - Annexe n°13

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'a reçu, concernant le permis de construire du 22 novembre 2013 et sa prorogation, aucune notification de déféré préfectoral, de recours ni de retrait administratif, conformément notamment à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme

8.4. Déclaration d'installations classées

Le vendeur déclare que l'immeuble n'accueillera pas d'installations ou équipements dont les caractéristiques relèveraient de la nomenclature des Installations Classées pour la protection de l'Environnement issue du décret n° 53-577 du 20 mai 1953 modifié.

TITRE 9 – USAGE DE L'IMMEUBLE - SERVITUDES

9.1. Usage de l'immeuble

La construction objet des présentes est conçue pour être affectée à l'usage défini au paragraphe 2.1 du présent acte.

En cas de transformation à un autre usage (si cela est possible et uniquement après obtention du certificat de conformité), l'acquéreur fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires et du paiement de toutes taxes y afférentes sans que le vendeur ne puisse être inquiété à ce sujet.

9.2. Servitudes légales, administratives et d'urbanisme

Le vendeur déclare que le terrain d'assiette de l'immeuble n'est grevé ou ne bénéficie d'aucune servitude d'utilité publique ou limitation administrative au droit de propriété à l'exception de celles pouvant résulter :

- de la Loi et des règlements en vigueur,
- des dispositions d'urbanisme applicables,
- de la situation naturelle des lieux,
- et des prescriptions édictées par le Permis de Construire.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'est pas grevé par une ou des servitudes de prospects.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et faire son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme susceptibles de grever l'immeuble.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

9.3. Servitudes conventionnelles

L'acquéreur sera tenu de respecter l'ensemble des servitudes applicables à l'immeuble. Il souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, publiques ou privées, pouvant grever lesdits biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur...

Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'aucune servitude conventionnelle intéressant l'immeuble.

TITRE 10 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION

10.1. Descriptif technique

Les normes de la construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés dans l'immeuble et ses équipements extérieurs sont définis dans le descriptif établi par le vendeur datée du mois d'octobre 2013 (ci-après le **Descriptif**).

Une copie de ce Descriptif, visée et paraphée par les parties, forme Annexe.

Descriptif technique - Annexe n°14

10.2. Plans de référence

La consistance et la configuration, tant intérieures qu'extérieures de l'Immeuble, vendu en son état futur d'achèvement, résultent :

- des plans du Permis de Construire relatifs à l'Immeuble, ci-après listés :

Plan de masse du 1^{er} octobre 2013,

Plan du rez-de-chaussée et extérieur du 1^{er} octobre 2013,

Une copie de ces plans forme Annexe.

Plans du permis de construire - Annexe n°15

- des plans « Pro-exe » établis par JF MARTINIE architecte à TOULOUSE (31300) 7 rue du Pont Vieux, datés de du mois de mai 2017 ci-après listés :

Plan RDC repérage stationnement

Plan masse A1

Plan du rez-de-chaussée et extérieur,

Une copie de ces plans forme Annexe.

Plans "Pro-exe" - Annexe n°16

En cas de contradiction entre les documents susvisés, il est convenu entre les Parties :

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux composant l'Immeuble, les plans du permis de construire prévaudront sur le Descriptif, et qu'entre les plans du permis de construire et les plans pro-exe, les plans pro-exe prévaudront.- et qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, le Descriptif prévaudra sur les plans.

10.4. Absence d'ajustement éventuel du prix

Si le nombre de Parkings livrés ne correspondait pas au nombre de Parkings Contractuels, aucune réduction de Prix ne s'appliquerait, compte tenu du refus de Livraison de la part de l'Acquéreur dans cette hypothèse.

TITRE 11 – OBLIGATION D'ACHEVEMENT

11.1. Etat actuel d'avancement des travaux

Le Vendeur déclare qu'à ce jour les travaux en sont au stade « Hors d'eau du parking RDC achevé » ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Jean-François MARTINIE, architecte DPLG et Maître d'œuvre du programme immobilier en date à

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5128-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

TOULOUSE du 16 avril 2019 dont une copie est ci-annexée.

11.1.1. Déclaration réglementaire d'ouverture du chantier

Le vendeur déclare que le chantier correspondant à l'opération objet des présentes a été ouvert le 14 mars 2016 et qu'en conséquence la Loi du 4 janvier 1978 numéro 78-12, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, s'applique à l'immeuble.

La déclaration d'ouverture du chantier a été adressée à la mairie de Toulouse le 11 avril 2016, le récépissé étant daté du 13 avril 2016.

11.2. Engagement d'achever et d'obtenir l'attestation de non contestation de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT)

11.2.1 Engagement d'achever

Le Vendeur s'oblige à achever l'immeuble au sens ci-après défini de l'achèvement et à installer les éléments d'équipement prévus aux documents sus-visés tels qu'ils sont définis par les plans visés à l'article 10.2 et par le descriptif visé à l'article 10.1, le tout, conformément aux règles de l'art et tel que cet achèvement est plus amplement défini ci-après à l'article 11.3.

Réalisation des voiries et réseaux divers

Le Vendeur s'oblige également à avoir réalisé les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés nécessaires à la desserte du bâtiment pour sa livraison.

Parachèvement des abords et des espaces verts

Le Vendeur s'engage à effectuer, dans un délai de huit (08) mois à dater de la livraison de l'immeuble, les travaux de parachèvement des abords immédiats de l'immeuble et des espaces verts.

Le délai ci-dessus convenu pour les travaux de parachèvement pourra éventuellement être prorogé pour les espaces verts afin de tenir compte de la saison et effectuer de manière optimale les plantations.

11.2.2. Engagement d'établir la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux et de communiquer à l'acquéreur l'attestation de non contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

Le Vendeur s'engage à établir, lors de l'achèvement, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prescrite par les dispositions du Code de l'Urbanisme (article R462-10) et de l'adresser, dûment remplie, aux services compétents.

A compter de la date de la réception en mairie de la DAACT, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois *(ou cinq mois en cas de recollement de travaux obligatoire en application de l'article R462-7 du même code)* suivant le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, pour contester la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme de référence.

1°) A défaut de contestation dans le délai ci-dessus, le Vendeur s'engage à demander à l'autorité compétente l'attestation de non contestation prévue par l'article R462-10 du code de l'urbanisme, laquelle doit être délivrée sous quinzaine. Le Vendeur s'engage à transmettre cette attestation à l'Acquéreur.

A défaut de délivrance de cette attestation dans le délai (silence ou refus), le Vendeur s'engage à requérir du Préfet la délivrance de cette attestation de non contestation de la conformité des travaux. Le Vendeur s'engage à transmettre sans délai à l'Acquéreur la copie de cette requête.

2°) En cas de contestation dans le délai ci-dessus, de la conformité des travaux aux autorisations d'urbanisme de référence, le Vendeur s'oblige à effectuer, à ses frais, toutes démarches et travaux qui seraient nécessaires pour la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

De son côté, l'Acquéreur s'interdit de faire effectuer dans l'immeuble, après sa prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité à peine d'avoir à remettre en l'état initial et de tous dommages et intérêts.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-137-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Il s'oblige également, à permettre l'accès à l'immeuble aux entreprises du Vendeur ou à toutes personnes mandatées par lui, pour permettre à celles-ci d'effectuer les travaux qui seraient nécessaires en vue de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité dans les meilleurs délais.

L'ACQUEREUR s'oblige à insérer cette clause dans tout bail portant sur tout ou partie de l'IMMEUBLE.

Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation de l'immeuble de manière à entraîner, dans toute la mesure du possible, le moins de gêne possible dans l'utilisation de l'immeuble.

11.3. Définition de l'achèvement

Les Parties rappellent la définition de l'achèvement donnée par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« Art. R 261-1 : L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent Code, et de l'article L. 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. »

« La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'Acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent Code. »

Toutefois, par dérogation avec ce qui est indiqué ci-dessus, les parties déclarent vouloir se référer à une définition conventionnelle de l'achèvement, et que l'IMMEUBLE sera considéré comme achevé ::

- lorsqu'il sera conforme aux énonciations et stipulations du présent acte, aux autorisations administratives, au Descriptif et aux plans ci-annexés, le cas échéant modifiés en accord avec l'Acquéreur,

- lorsque seront installés et en état de fonctionnement les éléments d'équipements prévus auxdits documents,

- lorsque le volume 2 correspondant à l'immeuble sera conforme aux règles de l'art, aux réglementations impératives en vigueur lors de la demande de permis de construire.

- et d'une façon générale, lorsque l'ensemble des accès du parking objet des présentes (volume 2) seront réalisés en totalité de telle manière que les véhicules utilisateurs dudit parking puissent en sortir et y entrer normalement.

Le tout, de manière à permettre à l'Acquéreur l'utilisation de l'immeuble en conformité avec sa destination.

11.4. Conditions d'exécution des travaux – surfaces - tolérances

Le vendeur devra réaliser la construction conformément aux règles de l'art en respectant les dispositions du permis de construire, de tous modificatifs éventuels, celles du descriptif visé à l'article 10.1 et les plans visés à l'article 10.2 afin que l'immeuble puisse être utilisé conformément à sa destination. Le vendeur ne saurait être tenu pour responsable de tous travaux modificatifs qui pourraient être exécutés par la suite par l'acquéreur et non prévus aux documents contractuels susvisés.

Il est cependant convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans annexés au présent acte, notamment pour des raisons techniques..

11.5. Substitution de matériaux, équipements ou matériels

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-130-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif sérieux qui n'est pas imputable au vendeur ou aux entreprises, (par exemple, défaut de fabrication ou difficulté d'importation), le vendeur pourra les remplacer par d'autres dans les conditions ci-après.

Les matériaux, équipements ou matériels de substitution proposés devront être au moins similaires et équivalents en qualité, performance énergétique et en prix aux matériaux, équipements ou matériels convenus. Pour les matériaux, les coloris devront être choisis dans la même nuance afin de conserver un standing au moins équivalent à celui prévu dans le Descriptif.

Le vendeur devra faire son affaire de toute incidence de ce changement qui n'entraînera en aucune façon de modification du prix, ni de délai, pour l'acquéreur.

11.6. Délais d'exécution des travaux – pénalités de retard

11.6.1. Délai d'exécution des travaux

Le vendeur devra mener les travaux de telle manière que l'immeuble soit achevé et livré au plus tard :

Le 17 janvier 2020,

Ceci, sauf survenance d'un cas de force majeure (imprévisible, irrésistible et extérieure) ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Seront notamment considérés comme causes légitimes de suspension de délai, à condition qu'elles ne soient pas imputables à la faute ou à la négligence du Vendeur ou des entreprises travaillant sur le chantier :

- les journées d'intempéries au sens de l'article L 731-2 du Code du Travail, justifiées par un document provenant de la station météo la plus proche ;
- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment, à ses industries annexes, spéciales ou complémentaires, ou à un service public, ou à un service de transport qui perturberait notablement le déroulement du chantier, à l'exception des grèves strictement limitées aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au MAITRE D'OUVRAGE ou aux entreprises travaillant sur le chantier,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes, catastrophes naturelles,;
- la découverte de vestiges archéologiques, inconnus à ce jour.
- le retard dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payables à terme,
- l'arrêt de chantier imposé par le gestionnaire de la ligne de Tramway dont l'origine ne serait pas imputable au Vendeur
- les retards imputables aux compagnies cessionnaires (électricité, gaz le cas échéant, téléphonie, eau, etc...), à condition que le Vendeur les ait sollicités au moins six (6) mois à l'avance.

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un nombre de jours ouvrés égal au nombre de jours ouvrés de l'événement considéré.

Il est précisé en tant que de besoin que les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement n'auront pas d'incidence sur le prix.

Le Vendeur aura l'obligation de notifier à l'Acquéreur la survenance de tels événements (nature, date et heure) dans les trente (30) jours ouvrés de leur survenance en joignant une attestation de la maîtrise d'œuvre, sauf pour les intempéries pour lequel le délai est de quarante-cinq (45) jours ouvrés à compter de la publication du relevé de la station météorologique la plus proche ; lequel relevé devra être jointe à l'attestation du maître d'œuvre.

A défaut de respect de ces obligations, l'événement en cause ne sera pas opposable à l'Acquéreur.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5160-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Le Vendeur fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs causes légitimes de suspension de délai ou cas de force majeure.

En cas de contestation, les parties désigneront un tiers d'un commun accord ; à défaut d'un accord des parties sur la désignation de ce tiers, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent saisi à l'initiative de la partie la plus diligente

11.6.2. Défaut de livraison dans les délais

Si le VENDEUR ne respectait pas son obligation de livrer à l'ACQUEREUR dans les conditions prévues aux présentes, soit au plus tard le 17 janvier 2020, sauf prorogation résultant d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, telles qu'elles sont ci-dessus définies, il devra poursuivre à ses frais pour le compte de l'ACQUEREUR la location de onze (11) places de stationnements au sein du périmètre de l'Aéroport.

11.6.3.2. Modalités de la livraison, elle-même

De convention expresse entre les Parties, l'IMMEUBLE ne pourra être livré par le VENDEUR à l'ACQUEREUR que lorsqu'il aura été constaté son achèvement dans les conditions ci-après énoncées.

Pour la livraison des Biens qui ne pourra intervenir que lorsque les Biens seront achevés au sens ci-dessus défini au paragraphe "Définition de l'achèvement", le VENDEUR invitera l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, ou par lettre simple délivrée contre récépissé à prendre possession de l'Immeuble à jour et heure fixes et au moins quinze (15) Jours Ouvrés à l'avance.

Cette notification sera accompagnée d'une attestation du Maître d'œuvre d'exécution confirmant :

- que l'immeuble est achevé au sens du présent acte,
- et que l'immeuble est utilisable conformément à sa destination.

Etant ici précisé que la livraison ne pourra intervenir que pour la totalité des locaux objets des présentes.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à la constatation de l'achèvement au sens ci-dessus défini et un procès-verbal de livraison signé des parties sera établi pour valoir prise de possession des ouvrages.

Quatre hypothèses peuvent se présenter lors de la visite de livraison :

□ Première hypothèse

L'acquéreur constate sur la base des critères énoncés à l'Article 11.3 que l'état de l'immeuble ne fait pas obstacle à la constatation de son achèvement et à sa livraison.

Un procès-verbal contradictoire de livraison est établi pour constater l'achèvement au sens ci-dessus convenu.

Aux termes de ce procès-verbal, l'acquéreur accepte la livraison sans formuler aucune réserve.

L'acquéreur procède alors au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article 3.4.2.

Les clés lui seront alors remises, et il prend possession des lieux.

□ Deuxième hypothèse

L'acquéreur constate sur la base des critères énoncés à l'Article 11.3 que l'état de l'immeuble ne fait pas obstacle à la constatation de son achèvement et à sa livraison.

Un procès-verbal contradictoire de livraison est établi pour constater l'achèvement au sens ci-dessus convenu.

Aux termes de ce procès-verbal, l'acquéreur accepte la livraison en formulant des réserves. Le procès-verbal de livraison mentionnera les réserves subsistantes à la date de ce procès-verbal. Il recensera en outre, s'il y a lieu, les réserves que l'acquéreur croira devoir formuler lors de la livraison elle-même.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-S-MD-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Ces réserves seront acceptées ou contredites par le vendeur dans ledit procès-verbal. En cas de désaccord des parties sur l'existence de certaines réserves, la partie la plus diligente pourra saisir l'expert et s'en remettre à la procédure d'expertise visée à l'article 11.12 ci-après.

L'acquéreur procède alors au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article 3.4.2, sous réserve de la remise par le Vendeur des documents visés ci-après aux articles intitulés « REMISE DES PIECES PAR LE VENDEUR A L'ACQUEREUR »- « Au moins quinze (15) Jours Ouvrés avant la Livraison » et « A la Livraison de l'Immeuble ».

Les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

Le vendeur devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises lors de la livraison à l'acquéreur dans le délai maximal prévu à l'article 11.11 qui suit.

Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

□ Troisième hypothèse

L'acquéreur refuse la livraison, considérant que l'immeuble n'est pas achevé, ou du fait des réserves contredites par le vendeur dans le procès-verbal de livraison. L'acquéreur refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus motivé de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le vendeur et l'acquéreur dans les dix (10) Jours de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, la partie la plus diligente pourra saisir l'expert et s'en remettre à la procédure d'expertise visée à l'article 11.12 ci-après.

□ Quatrième hypothèse

Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à la convocation adressée par le vendeur, une seconde convocation lui sera adressée par courrier recommandé avec avis de réception postal, doublé d'un courrier électronique, pour que la constatation de l'achèvement puisse avoir lieu dans les meilleurs délais.

Au cas où l'Acquéreur ne répondrait pas à cette nouvelle convocation, il serait réputé avoir pris possession de l'immeuble et accepter la livraison à la date de la première convocation. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le vendeur seul, et signifié par huissier à l'acquéreur auquel il serait alors opposable. Le paiement sera dû à dater du jour où le vendeur aura convoqué l'acquéreur pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison, avec application des pénalités à la charge de l'acquéreur stipulées à l'article 3.4.2.3 ci-dessus.

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code civil.

A compter de la livraison, ou de la date à partir de laquelle celle-ci sera réputé être intervenue (quatrième hypothèse), l'immeuble sera aux risques exclusifs de l'acquéreur.

11.8. Changement de réglementation

En cas de changement de réglementation intervenant entre la date de délivrance des permis de construire et la date de la livraison et qui serait immédiatement et impérativement applicable aux constructions en cours, le Vendeur s'oblige à procéder aux adaptations nécessaires au respect de ces réglementations à ses frais, après accord de l'Acquéreur sur les modifications devant être apportées aux Plans et/ou au Descriptif.

11.11. Travaux de levée des réserves

Le vendeur devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises lors de la livraison à l'acquéreur dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du procès-verbal de livraison ou quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date à laquelle l'expert aura conclu à l'achèvement de l'immeuble, sauf éventuellement pour ses réserves pour lesquelles le vendeur justifierait qu'un délai plus long est nécessaire, pour lesquelles un délai de cent vingt (120) jours maximum pourra être alloué.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-3-DO-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

L'acquéreur s'oblige à permettre l'accès de l'immeuble aux entreprises du vendeur ou à toutes personnes mandatées par lui, pour permettre à celles-ci d'effectuer les travaux qui seraient nécessaires au titre de la levée des réserves dans les délais impartis. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à entraîner, dans toute la mesure du possible, le moins de gêne possible dans l'utilisation des locaux dans le cadre d'un planning qui sera soumis à l'agrément de l'acquéreur, avec exécution, le cas échéant, en dehors des heures ouvrables, si indispensable.

Le vendeur convoquera l'acquéreur huit (08) jours ouvrés à l'avance afin de constater la levée des réserves. Il sera établi un procès-verbal de levée des réserves.

En cas de difficulté entre les parties quant au bien fondé des réserves formulées et/ou quant à la réalisation ou non des travaux nécessaires à la levée des réserves, la partie la plus diligente fera appel à la procédure d'expertise ci-dessous.

11.12. Procédures d'expertise

Dans chacun des cas suivants :

- si l'acquéreur n'est pas d'accord sur la réalité de l'achèvement,
- si le vendeur a contredit les réserves,
- si l'acquéreur n'est pas d'accord sur la réalité de la levée de réserves,

L'expert indépendant sera chargé, selon le cas, d'apprécier la réalité de l'achèvement, le bien-fondé de la contradiction des réserves et/ou d'apprécier la réalité de leur levée partielle ou totale, et le cas échéant de prescrire les travaux nécessaires, et de remettre à l'acquéreur et au vendeur un rapport dans un délai de quinze (15) jours de sa saisine.

En tout état de cause, l'ensemble des frais de l'intervention de l'expert indépendant sera à la charge de la partie ayant succombé dans ladite procédure.

a) Si l'expert indépendant conclut à la réalité de l'achèvement de l'immeuble, avec ou sans réserves, à la date notifiée par le vendeur à l'acquéreur, la constatation de l'achèvement de l'immeuble et l'exigibilité de l'échéance y afférente (sous réserve de la fourniture par le Vendeur à l'Acquéreur des documents listés sous l'article « Remise de pièces par le Vendeur à l'Acquéreur – A la livraison de l'Immeuble ») seront censées être intervenues à la date prévue pour la constatation d'achèvement notifiée par le vendeur à l'acquéreur, et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'expert indépendant seront à la charge de l'acquéreur.

b) Si l'expert indépendant ne conclut pas à la réalité de l'achèvement de l'immeuble, le vendeur devra procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'expert indépendant pour parvenir à l'achèvement et convoquer à nouveau l'acquéreur dans les formes prévues à l'article 11.6.3 et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'expert indépendant seront à la charge du vendeur.

c) Si l'expert indépendant conclut au mal - fondé de la contradiction par le vendeur des réserves formulées par l'acquéreur, le vendeur devra procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'expert indépendant pour parvenir à la levée des réserves qu'il aura contredites, et l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'expert indépendant seront à la charge du vendeur.

d) Si l'expert indépendant conclut au bien fondé de la contradiction par le vendeur des réserves formulées par l'acquéreur ou au mal fondé de la contestation par l'acquéreur de la levée de réserves l'ensemble des frais résultant de l'intervention de l'expert indépendant seront à la charge de l'acquéreur.

Dans tous les cas, le rapport de l'expert indépendant sera définitif et non susceptible de recours

11.13 REMISE DES PIÈCES PAR LE VENDEUR A L'ACQUEREUR

Le Vendeur s'oblige à remettre à l'Acquéreur, savoir :

A la Livraison de l'Immeuble

- les clefs, badges et clefs magnétiques permettant l'accès à l'immeuble vendu et plans de repérage y afférents et leur organigramme,

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

- Procès-verbal de Livraison entre le Vendeur et l'Acquéreur, avec les réserves le cas échéant ;

Au plus tard à la levée des réserves de l'Immeuble

- Le procès-verbal de levée de réserves émise par l'Acquéreur lors de la livraison,

A la justification de la conformité

- Copie de l'attestation de non contestation de la conformité aux travaux délivrée par la Mairie, ou par la Préfecture.

**TITRE 12 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES
ET PARTICULIERES DE LA VENTE**

12.2. Conclusion du contrat

Le Notaire Soussigné avertit les deux Parties qu'elles ont le devoir de s'échanger toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, au sens de l'article 1.112-1 du Code Civil.

Les Parties déclarent que les dispositions du présent contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1.104 du Code civil, négociées de bonne foi entre elles, et qu'en application de celles de l'article 1.112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Chacune des Parties reconnaît, par la signature des présentes, avoir reçu toutes informations qu'elle juge déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code Civil, nonobstant les informations issues du Dossier d'Information.

Compte tenu de ce qui précède, les **Parties** renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions :

(i) de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Il est ci-après reproduit l'article 1195 du Code civil susvisé :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

(ii) de l'article 1186 du Code civil qui rendent caduques le présent contrat en cas de disparition d'un élément essentiel ou d'un autre contrat nécessaire à la réalisation des présentes.

Il est ci-après reproduit l'article 1186 du Code civil susvisé :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

(iii) de l'article 1220 du Code civil qui admettent l'exception volontaire

d'inexécution.

Il est ci-après reproduit l'article 1220 du Code civil susvisé :

« Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais. »

12.3. Garantie d'éviction

L'acquéreur bénéficiera de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil. A cet égard, le vendeur garantit 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.

Si lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière du présent acte, il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

12.4. Contenance du terrain

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le vendeur précise que le terrain d'assiette de l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un bornage sur l'ensemble des parcelles constituant l'assiette foncière de l'opération de construction dudit immeuble.

La contenance du terrain d'assiette de l'immeuble n'est pas garantie.

Aucune différence entre cette contenance et la contenance réelle ne pourrait donner lieu à réclamation de l'acquéreur.

12.5. Contrats et abonnements

A compter de la signature du procès-verbal constatant la livraison de l'immeuble à l'acquéreur, ou de la date à laquelle cette livraison serait réputée être intervenue, celui-ci fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement et tous contrats propres à la desserte de l'immeuble.

Il est rappelé que le coût des travaux de raccordement au réseau primaire de télécommunication, au réseau de distribution d'énergie électrique, au réseau de distribution d'eau potable, de à celui d'évacuation des eaux usées sera supporté par le vendeur, dans les conditions prévues dans le descriptif.

12.6. Impôts

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquelles peuvent et pourront donner lieu l'immeuble et qui seraient exigibles à dater de la signature du procès-verbal constatant la livraison de l'immeuble à l'acquéreur, ou de la date à laquelle celle-ci serait réputée être intervenue, seront supportés par l'acquéreur.

Cependant, toutes les sommes, taxes, impôts, participations ou redevances qui pourraient être dues en vertu du Permis de Construire susvisé, de tout permis de construire modificatif (sauf dans la situation visée à l'article 11.7.) et de la construction de l'immeuble et/ou qui se rapporteraient à la période antérieure à la livraison de l'immeuble seront en tout état de cause à la charge du vendeur.

Le vendeur s'oblige à remettre à l'acquéreur dans le mois de l'achèvement de l'immeuble, telle qu'il est défini en matière de taxe foncière, les imprimés dûment complétés d'un commun accord pour permettre à l'acquéreur de les adresser au Centre des Impôts dont dépend l'immeuble, de manière à ce que l'acquéreur bénéficie de l'exonération partielle de la taxe foncière, conformément à l'article 1383 du Code Général des Impôts.

Il appartiendra à l'acquéreur d'adresser ce formulaire à l'adresse fiscale du Centre des Impôts Fonciers dont dépend l'immeuble dans les quatre-vingt dix (90) Jours de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de l'immeuble.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13P-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Le Centre des Impôts compétent est le suivant : CDIF TOULOUSE, 33 rue Jeanne Marvig 31404 TOULOUSE CEDEX

A défaut d'avoir rempli ses obligations, le vendeur devra à première demande de la part de l'acquéreur, lui rembourser sans délai le montant de la taxe foncière que celui-ci serait amené à régler du fait de la non transmission à l'acquéreur de la déclaration susvisée et des éléments permettant à l'acquéreur de la compléter et de la déposer dans les délais impartis.

12.6. Utilisation des locaux

La construction édifiée par le vendeur est conçue pour être affectée à l'usage précisé au paragraphe 2.1 du présent acte.

En cas de transformation à un autre usage, si cela est possible, et après délivrance du certificat de conformité, l'acquéreur fera son affaire personnelle de recueillir toutes les autorisations nécessaires et sans que jamais le vendeur puisse être inquiété ou recherché par qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit.

12.7. Assurances

1°) Jusqu'à la mise à disposition de l'immeuble :

Le vendeur sera tenu, à compter de la réception des travaux jusqu'à la mise à disposition effective de l'immeuble à l'acquéreur, d'assurer l'immeuble contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale. Le vendeur certifie être bénéficiaire d'une assurance garantissant sa responsabilité civile.

2°) A compter de la mise à disposition effective de l'immeuble :

Dès qu'il aura été constaté l'achèvement et la livraison de l'immeuble, ou que ceux-ci seront réputés être intervenus, dans les conditions de l'article 11.6.3 quatrième hypothèse ci-dessus, l'acquéreur devra faire son affaire de les assurer contre les risques d'incendie et explosions et autres, et ce, pour une somme égale à sa valeur vénale, dans les conditions prévues au présent article 12.6. Il devra en outre assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

L'acquéreur devra justifier au vendeur de la souscription de ces assurances lors de la signature du procès-verbal constatant la livraison de l'immeuble.

12.8. Frais et honoraires

Les frais et honoraires du présent acte, du ou des actes complémentaires dressés pour constater le paiement des compléments de prix, du prix définitif ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'Acquéreur qui s'y oblige.

TITRE 13 – QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT

13.1. Qualités conférées au vendeur pour assurer l'exécution des travaux

En contrepartie des obligations contractées par le vendeur, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

13.2. Conservation de la qualité de maître de l'ouvrage

Le vendeur conservera, malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le vendeur restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

L'acquéreur ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Vendeur et se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-130-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

13.3. Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à l'édification de l'immeuble et sa mise en état d'utilisation

A) Le vendeur disposera des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble.

B) En outre, l'acquéreur confère au vendeur, d'une manière générale, les pouvoirs nécessaires pour parvenir à l'achèvement de l'immeuble en conformité de ce qui est convenu au présent acte et ses annexes, ainsi que le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire,
- pour assurer la desserte de l'immeuble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

L'acquéreur confère au vendeur les pouvoirs nécessaires pour solliciter toutes autorisations administratives.

C) L'acquéreur investit le vendeur de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de servitude, et de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de droits de vue ou de passage, de terrains et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte. Le vendeur devra informer l'acquéreur de la passation de tels actes au préalable.

D) L'acquéreur, enfin, investit d'ores et déjà le vendeur des pouvoirs les plus étendus aux fins de déposer tout permis de construire modificatif portant sur l'immeuble au sens des présentes mais dans l'hypothèse seulement où celui-ci s'avèrera nécessaire à permettre la réalisation du projet, tel que décrit au présent acte. Hors cette hypothèse, le vendeur ne pourra se prévaloir de ces pouvoirs sans pouvoir justifier de l'accord de l'acquéreur sur le projet de dossier de demande de permis de construire modificatif.

Dans ce cas, le vendeur adressera pour information à l'acquéreur la copie du dossier de demande de permis de construire modificatif quinze (15) Jours avant son dépôt auprès de l'autorité compétente.

Il justifiera de ce dépôt dans les quinze (15) jours de la délivrance du récépissé par la Mairie.

E) Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au vendeur dans un intérêt commun et en contrepartie des engagements contractés par le vendeur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront à la délivrance de l'attestation de non contestation de la déclaration de conformité.

F) Le vendeur devra rendre compte à son mandant, conformément à l'article 1993 du Code civil. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers à titre notamment d'achat de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soultte d'échange, en exécution des conventions passées par le vendeur, seront supportées par ce dernier sans augmentation du prix de la vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le vendeur serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'acquéreur.

TITRE 14 – CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'ETAT D'ACHEVEMENT FUTUR DE L'IMMEUBLE

Nonobstant les dispositions qui vont suivre, les parties déclarent que les voies de recours de droit commun offertes au vendeur et à l'acquéreur et notamment les dispositions de l'article 1184 du Code Civil s'appliquent au présent acte.

14.1. Clause restrictive pour l'acquéreur de réaliser la vente de l'immeuble avant la Livraison des Biens

Les parties sont convenues que l'Acquéreur ne pourra revendre l'Immeuble qu'après paiement de l'intégralité du prix au Vendeur.

14.2. Garantie des vices

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

14.2.1. Dispositions liminaires

Le vendeur ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil.

Toutefois, le vendeur doit garantir des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-6 alinéas 1 et 2 du Code civil.

14.2.2. Garantie des vices apparents et des non conformités

Le vendeur sera tenu à la garantie des vices apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil.

Cet article dispose : « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.* »

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'Art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Si un vice ou une non-conformité apparente venait à se révéler, l'acquéreur ne pourra agir en justice, contre le vendeur, que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2e alinéa), du Code Civil.

14.2.3. Garantie de parfait achèvement

Rappel du texte

Pour l'information du vendeur et de l'acquéreur, sont rappelées les dispositions de l'article 1792-6, alinéa 2 et suivants du Code Civil :

« La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un accord commun par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage ».

Convention

Le vendeur, mais ce dans les limites visées ci-après, sera personnellement tenu à l'égard de l'acquéreur de la garantie de parfait achèvement de l'immeuble due par les entreprises dans les conditions de l'article 1792-6 du Code Civil pendant une période de douze (12) mois à partir de la réception intervenue avec les entreprises.

L'acquéreur s'engage à signaler au vendeur les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement dans les délais ci-dessous visés, à compter de la réception, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de manière à permettre au vendeur de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement sous réserve de ce qui peut être dit ci-dessous.

Le vendeur tiendra l'acquéreur informé de ses diligences et notamment de toute assignation faite aux entreprises.

Le vendeur disposera de la faculté d'accéder à des jour et heure à convenir avec l'acquéreur, accompagné d'hommes de l'art, d'experts ou d'assureurs dans l'immeuble afin de vérifier l'existence de vices pouvant bénéficier de la garantie de parfait achèvement.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13-10-00
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

L'acquéreur s'oblige à faire en sorte que ses éventuels locataires ou occupants laissent un accès à l'immeuble aux entreprises du vendeur, pour permettre à celui-ci de faire effectuer les travaux qui seraient nécessaires au titre de la garantie de parfait achèvement. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation de l'immeuble de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible de gênes dans l'utilisation de celui-ci dans le cadre d'un calendrier précis qui sera soumis à l'agrément de l'acquéreur et de ses locataires, le cas échéant avec exécution en-dehors des heures ouvrables.

Les parties conviennent que un (1) mois avant l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, l'acquéreur devra notifier au vendeur les travaux qu'il considère comme relevant de ladite garantie ; et ce, afin de permettre au vendeur de les notifier aux entreprises dans un délai compatible avec la date d'expiration de ladite garantie.

Les travaux non notifiés dans les délais ci-dessus, sauf s'il s'agit de travaux mineurs pour lesquels le vendeur restera tenu du délai de onze (11) mois et quinze (15) Jours, ne seront pas pris en compte.

Le tout sans préjudice du droit pour l'acquéreur de rechercher la responsabilité du vendeur dans l'hypothèse où il serait inquiété ou recherché par un de ses locataires à raison, soit de l'inexécution des travaux de parfait achèvement, soit des conditions dans lesquelles ces travaux de parfait achèvement seraient exécutés.

14.2.4. Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le vendeur sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du Code civil.

En conséquence, le vendeur sera tenu de la garantie des vices cachés dans les conditions dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage ouvrage sont eux-mêmes tenus, en application desdits articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code civil.

Et le vendeur sera responsable, pendant dix ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

En ce qui concerne les autres éléments d'équipement du bâtiment, le vendeur sera tenu, pendant deux années à compter de la réception des travaux par le Maître d'Ouvrage avec les entreprises, à une garantie de bon fonctionnement.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

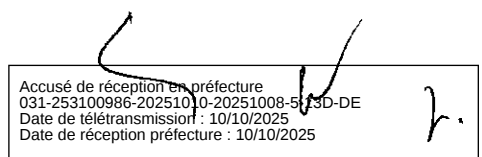
Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil, et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3 dudit Code.

Garantie des dommages intermédiaires

Il s'agit des dommages aux ouvrages ne revêtant pas la gravité requise par l'article 1792 du Code civil, c'est-à-dire ne portant pas atteinte à la solidité de l'ouvrage et ne le rendant pas impropre à sa destination.

La responsabilité du vendeur pourra être engagée sur le fondement de la faute prouvée, mais cette action sera enfermée dans le délai de dix ans de l'article 2270 du Code civil.

14.2.5. Dispositions diverses – délais



Le point de départ de toutes les garanties susvisées, exception faite de la garantie des vices apparents, est constitué par la « réception des travaux », c'est-à-dire l'acte par lequel le vendeur, maître de l'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément à l'article 1792-6, alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L.111-19 du Code de la construction et de l'Habitation).

Pour l'application de ces garanties, le vendeur remettra à l'acquéreur, dans les huit (08) semaines de la livraison, une copie du procès-verbal de réception avec les entreprises.

Pour l'application de ces garanties, le Vendeur remettra à l'Acquéreur, lors de la livraison, une attestation indiquant la date du procès-verbal de réception avec les entreprises.

Garantie des non-conformités apparentes et vices apparents

Pour la mise en jeu de la garantie des défauts de conformité apparents ou des vices apparents : l'acquéreur devra notifier par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au vendeur les vices qui apparaîtraient avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la livraison de l'immeuble, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de Livraison ci-dessus visé.

A défaut par l'acquéreur d'avoir notifié par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au vendeur dans le délai ci-dessus, ledit vendeur sera déchargé des défauts de conformité et des vices apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Toutefois en ce qui concerne les installations de chauffage et de climatisation, le vendeur sera déchargé de son obligation de garantie à l'égard des vices apparents affectant lesdites installations qui ne lui auront pas été dénoncés, dix mois (10) mois après la livraison.

Garantie des non-conformités non apparentes

Avant l'expiration du délai de douze (12) mois à compter de la livraison, l'acquéreur devra notifier par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au vendeur les non-conformités non apparentes lors de la livraison.

A défaut par l'acquéreur d'avoir notifié par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au Vendeur dans le délai ci-dessus, ledit vendeur sera déchargé des non-conformités non apparentes lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Garantie de bon fonctionnement

Pour la mise de la garantie de bon fonctionnement :

L'acquéreur devra notifier au vendeur quinze (15) Jours avant l'expiration du délai de deux (2) ans à compter de la date de réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

Garantie décennale

Pour la mise en jeu de la garantie décennale :

L'acquéreur en sa qualité d'assuré profitera de la police d'assurance des dommages à l'ouvrage et sera soumis aux obligations de déclarations des sinistres, ainsi qu'il est dit ci-après.

14.2.6. Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2) autre que ceux ci-dessus visés. En tant que de besoin, il est expressément stipulé que le Vendeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés, au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code civil.

14.2.7. D.I.U.O.

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le vendeur déclare que l'immeuble est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

En conséquence, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, au plus tard à la levée des réserves, le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (ci-après, le « DIUO ») visé par l'article L 235-15 du Code du Travail.

Conformément aux dispositions de l'article R 238-38 du Code du Travail un exemplaire de ce dossier devra être déposé au rang des minutes d'un notaire préalablement à toute revente de l'immeuble.

Il est rappelé que l'acquéreur, ainsi que ses ayants droit, auront l'obligation, lors de la prochaine mutation de l'immeuble, de présenter et de remettre le DIUO au nouveau propriétaire.

14.3. Assurances souscrites par le vendeur

14.4.1. Assurance dommage ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le vendeur déclare qu'il a souscrit dans le cadre des présentes un contrat d'assurance « Dommages ouvrages » sans franchise pour l'immeuble, auprès de la société AXA France IARD dont le siège est 26 Rue Drouot, 75458 Paris sous le numéro de police 0000010086453604.

Une copie de l'attestation de souscription délivrée par ladite Compagnie d'assurance en date du 17 octobre 2017 a été remise à l'acquéreur préalablement aux présentes et forme Annexe.

Ce contrat d'assurance est souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par le vendeur tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels auront la qualité d'assurés.

L'acquéreur en cas de transmission de tout ou partie de l'immeuble assuré, s'engagera à notifier à l'assureur les nom et adresse des nouveaux propriétaires. Cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs, dans les actes de mutation qui interviendront dans le délai de dix ans à compter de la réception des travaux des ouvrages au sein de l'immeuble.

Déclaration de dommages

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période d'un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil pour le bâtiment considéré, le propriétaire devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommages, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre « Obligations réciproques des parties » de l'annexe II à l'article A 243-1 du Code des Assurances.

Les dispositions qui précèdent ne sauraient faire obstacle à la mise en jeu par l'acquéreur et/ou le vendeur de la garantie de parfait achèvement.

D'une manière générale, l'acquéreur devra observer strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police qui sera établie par la Compagnie.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour l'acquéreur ou ses ayants droits la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du vendeur des locaux composant l'immeuble en cause, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Par ailleurs, le vendeur devra transmettre à l'acquéreur dans les huit (08) semaines de la livraison :

- * la liste des entreprises et maîtres d'œuvre ayant participé à la construction dudit Immeuble,

- * l'attestation d'assurance de responsabilité civile et décennale de chacune de ces entreprises,

- * et une copie de l'attestation de paiement de sa cotisation provisionnelle afférente au contrat d'assurance dommages ouvrages ;

Pour permettre à l'acquéreur de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le vendeur s'obligera à lui transmettre toutes les indications ou justifications nécessaires.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Le vendeur s'engage à satisfaire à l'ensemble des obligations déclaratives et transmission d'informations à la compagnie d'assurance préalablement et postérieurement à la réception de l'immeuble au sens de l'article 1792-6 du Code civil.

Tout complément de prime résultant de ces déclarations sera à la charge du vendeur.

14.4.2. Assurance de responsabilité

Le vendeur déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 241-2, 2ème alinéa, du Code des Assurances, il est couvert pour l'immeuble, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de constructeur non réalisateur, suivant les termes d'une police constructeur non réalisateur souscrite auprès de la société AXA France IARD dont le siège est 26 Rue Drouot, 75458 Paris, sous le numéro 0000010086453604, ainsi qu'il résulte de l'attestation de souscription délivrée par ladite Compagnie d'assurance.

Une copie de l'attestation de souscription délivrée par ladite Compagnie d'assurance en date du 18 octobre 2017 a été remise à l'acquéreur préalablement aux présentes.

Pour ce qui concerne les intervenants à la construction, le vendeur confirme qu'ils ont justifié ou justifieront de la souscription d'assurances de responsabilité civile décennale conformément aux prescriptions de la police visée à l'Article 14.4.1 ainsi que d'assurances de responsabilité civile d'exploitation et professionnelle.

14.4.3. Assurance « tous risques chantier »

Le vendeur déclare en outre qu'il a souscrit une assurance « Tous Risques Chantier » auprès de la société AXA France IARD dont le siège est 26 Rue Drouot, 75458 Paris, sous le numéro de police 0000010089973204 au profit de l'ensemble des intervenants présents sur le chantier ainsi que l'Acquéreur.

Une copie de l'attestation de souscription en date du 18 octobre 2017 établie par ladite Compagnie d'assurance a été remise à l'acquéreur préalablement aux présentes, et forme annexe.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de sinistre déclaré ou en cours de déclaration au titre de cette police.

14.4.4. Assurance « responsabilité civile promoteur »

Le vendeur déclare en outre qu'il a souscrit une assurance « responsabilité civile promoteur »

Une copie de l'attestation de souscription en date du 18 octobre 2017 établie par ladite Compagnie d'assurance a été remise à l'acquéreur préalablement aux présentes, et forme annexe.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de sinistre déclaré ou en cours de déclaration au titre de cette police.

Attestations d'assurances - Annexe n°17

TITRE 15 – ORIGINE DE PROPRIETE

15.1. Origine de propriété immédiate

Le vendeur est propriétaire de l'assiette foncière assiette de la construction objet des présentes pour l'avoir acquise de :

La Société dénommée **R.D. DEVELOPPEMENT**, Société anonyme à directoire au capital de 1044000 EUR, dont le siège est à BLAGNAC (31700), 11 avenue Didier Daurat Parc Industriel Aéroportuaire de Toulouse, identifiée au SIREN sous le numéro 410352603 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE R.D.**, Société civile au capital de 1600 EUR, dont le siège est à BLAGNAC (31700), 11 avenue Didier Daurat Parc Aéroportuaire de Toulouse Blagnac, identifiée au SIREN sous le numéro 312194400 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Il est ici précisé que ladite société était précédemment dénommée SOCIETE CIVILE

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-5-13-DDE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

IMMOBILIER « BUZOT ».

Aux termes d'un acte établi par Maître CHARRAS Notaire à TOULOUSE le 31 octobre 2008 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2EME le 18 décembre 2008 volume 2008P numéro 12951.

Moyennant le prix de QUATRE MILLIONS DE EUROS (4.000.000,00 EUR).

Ce prix a été payé comptant et quittancé en l'acte.

15.2. Origines de propriété antérieures

L'origine de propriété antérieure figure dans une note ci-annexée.

Note sur l'origine de propriété - Annexe n°18

TITRE 16 – DISPOSITIONS DIVERSES

16.1. Situation hypothécaire

Un état hypothécaire hors formalités a été délivré par le service de la publicité foncière de TOULOUSE 2EME le 14 août 2018 et certifié à la date du 13 août 2018, et prorogé le 18 avril 2019 sur les Biens, les parcelles cadastrales constituant le terrain d'assiette de l'immeuble, du chef du vendeur et des précédents propriétaires, sur une période trentenaire.

Il résulte de ce document que le terrain objet des présentes est libre de tout gage et qu'il n'existe aucune servitude conventionnelle non visée au présent contrat.

Le vendeur déclare que la situation hypothécaire résultant dudit état hypothécaire susvisée est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

16.2. Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare :

- Que rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le présent acte et que son représentant signataire des présentes a tous pouvoirs à cet effet ;
- Que pour ce qui concerne l'article 244 bis A du Code Général des Impôts, il a son siège social en France ;
- Que l'immeuble ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement ;
- Que l'immeuble est libre de toute action révocatoire, résolutoire, rescisoire, rétrocession ou en revendication ;
- Qu'il n'existe aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative en cours, menacée ou imminente concernant l'immeuble ou les divers actes administratifs y afférents ;
- Qu'il n'existe de son chef aucune restriction ni aucun obstacle à la libre disposition de l'immeuble d'ordre légal, contractuel ou autre ;
- Que l'immeuble sera édifié dans les strictes limites du terrain vendu aux présentes.

16.3. Déclaration de l'acquéreur

Le représentant de l'acquéreur déclare :

- Que la société acquéreur a la pleine capacité de s'obliger ;
- Qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés ;
- Qu'elle est constituée en France, sous le régime de la législation française, a son siège social en France et effectue l'opération objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation actuellement en vigueur des relations financières avec l'étranger ;
- N'avoir fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale.

16.4. Informatique et Libertés

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties 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,

Accusé de réception en préfecture
031-253100086-20251010-202510085-AD-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial :

Téléphone : 05.34.45.52.52 Télécopie : 05.34.45.52.50

Courriel : henri.touati@notaires.fr

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données à des fins statistiques

16.5. Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile :

* pour le vendeur, en son siège social,

* pour l'acquéreur, en son siège social.

Toute notification au titre du présent acte devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception au domicile élu par les parties. Une copie en sera adressée par courrier électronique à :

- Pour le Vendeur :

Une à l'attention de Monsieur Jérôme METAIS : jerome.metais@icade.fr,

Et une à l'attention de Monsieur Matthieu AZAM : matthieu.azam@icade.fr,

- Pour l'Acquéreur :

Une à l'attention de Madame Marie ALBENQUE : marie.albenque@tisseo-ingenierie.fr,

16.6. Attribution de juridiction

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties, il est précisé que le présent contrat est régi par les lois de la République Française et qu'il est fait expressément attribution de juridiction aux tribunaux compétents en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

En revanche, en cas d'intervention au présent acte d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'acquéreur, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des tribunaux compétents de leur siège social.

16.7. Publicité foncière - pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté des deux offices notariaux dénommés en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

16.8. Annulation des conventions antérieures

Il est expressément convenu que le présent acte constitue à compter de ce jour la seule loi contractuelle des parties et que toutes les correspondances ou conventions antérieures, qu'elles qu'en soit la forme, deviennent de ce fait sans effet.

16.9. Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

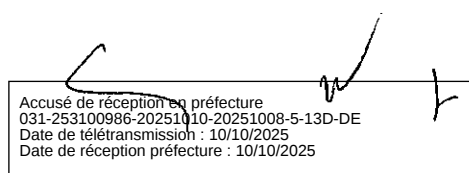
Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

16.10. Attestation du contenu de la première partie

Le Notaire soussigné atteste que la première partie de cet acte contient toutes les énonciations nécessaires à la publication des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

16.11. Certification d'identité



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

16.12. Mention sur la protection des données personnelles

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Eric GRANDJEAN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Henri TOUATI, Patrick PAPAIZIAN, Philippe PAILHES, Michèle SELLEM, Eric GRANDJEAN, Mathieu MAURIN, Cécile ZAMPINI et Sébastien ALALOUF », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TOULOUSE, Haute-Garonne, 30 Boulevard Maréchal Leclerc, soussigné. Téléphone : 05.34.45.52.52 Télécopie : 05.34.45.52.50 Courriel : etude31077.toulouse@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

16.12. Liste des annexes

Annexe 1	Pouvoirs du Vendeur - Annexe n°1
Annexe 2	Pouvoirs de l'Acquéreur - Annexe n°2

Accusé de réception en préfecture
031-25310086-20251010-20251008-5-13D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

Annexe 3	Plans annexés à l'EDDV - Annexe n°3
Annexe 4	Certificat d'urbanisme - Annexe n°4
Annexe 5	Cahier des Charges - Annexe n°5
Annexe 6	Courriel de la CCI de TOULOUSE du 8 septembre 2017 - Annexe n°6
Annexe 7	État des risques et pollution - Annexe n°7
Annexe 8	Diagnostics des sols - Annexe n°8
Annexe 9	Courrier de la Préfecture du 1er juin 2017 - Annexe n°9
Annexe 10	Courriers en date des 21 juin et 20 juillet 2017 - Annexe n°10
Annexe 11	Courrier LRAR du 30 août 2017 - Annexe n°11
Annexe 12	Fichiers environnementaux - Annexe n°12
Annexe 13	Autorisations administratives - Annexe n°13
Annexe 14	Descriptif technique - Annexe n°14
Annexe 15	Plans du permis de construire - Annexe n°
Annexe 16	Plans du permis de construire - Annexe n°
Annexe 17	Plans "Pro-exe" - Annexe n°17
Annexe 18	Attestation d'avancement du chantier
Annexe 19	Attestations d'assurances - Annexe n°19
Annexe 20	Note sur l'origine de propriété - Annexe n°20

DONT ACTE sur quarante-deux pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 1
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 2

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

The block contains several handwritten signatures. At the top, there is a signature that appears to be 'Jean-Luc Luth'. Below it, there is a large, stylized signature that looks like 'R.' or 'R.'. To the left of these, there is a long, vertical, wavy line that starts from the bottom and goes up towards the middle of the page.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-543D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025