

## ASSEMBLEE DE CORSE

### DELIBERATION N° 03/229 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE RELATIVE À L'ACQUISITION DU HANGAR ET DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION B, N° 679 AU LIEU-DIT PONTE BONELLO SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SARROLA-CARCOPINO (ROUTE NATIONALE 196)

SEANCE DU 17 JUILLET 2003

L'An deux mille trois, et le dix sept juillet, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. José ROSSI, Président de l'Assemblée de Corse.

#### ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

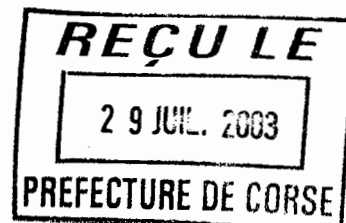
ALESSANDRINI Alexandre, ALLEGRINI-SIMONETTI Marie-Dominique, ANTONA Joseph, BOSCHI-ANDREANI Marie-Jeanne, BUCCHINI Dominique, CECCALDI Pierre-Philippe, CIABRINI Jean-Marc, CROCE Laurent, FERRANDI Jules-Laurent, FRANCESCHI Henri, GUERRINI Simone, JALPI Jean, LUCIANI Paul-Antoine, LUCIANI Toussaint, MARCHIONI François-Xavier, MATTEI-FAZI Joselyne, MOZZICONACCI Madeleine, MURACCIOLI Martin, PERETTI Philippe, PIETRI Don Pierre, RIOLACCI François-Xavier, ROSSI José, RUAULT Paul, SANTINI Ange, SINDALI Antoine, STEFANI Michel, TOMA Jean-Toussaint, VERSINI Sauveur

#### ETAIT ABSENT ET AVAIT DONNE POUVOIR :

M. CHAUBON Pierre à M. MARCHIONI François-Xavier

#### ETAIENT ABSENTS : Mme et MM.

ALBERTINI Jean-Louis, CASTA Pierre-Jean, CHIARELLI Joseph, CICCADA Vincent, COLONNA Jean-Charles, FELICIAGGI Robert, FILIPPI César, GALLETTI François, GANDOLFI-SCHEIT Sauveur, GERONIMI Jean-Valère, GRISONI Marie-Thérèse, LANFRANCHI Mireille, MOTRONI Jean, PATRIARCHE Paul, PIERI Pierre-Timothee, QUASTANA Paul, RICCI Dominique, ROMITI Gérard, SIMEONI Marcel, SISCO Henri, TALAMONI Jean-Guy, VINCIGUERRA Marie-Jean.

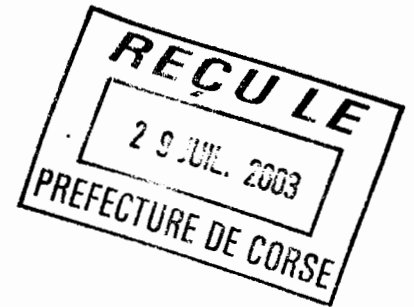


## L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** la loi n° 82/213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
- VU** la loi n° 83/663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83/8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État,
- VU** la loi n° 86/16 du 6 janvier 1986 relative à l'organisation des régions et portant modification des dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux,

- VU** la loi n° 86/972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse,
- VU** l'arrêté de prise en considération de la mise à l'étude du boulevard urbain RN 193 entre le giratoire de Socordis (RN 193 / RN 196) et le carrefour de Cuttoli (RN 193 / RD 1),
- VU** les courriers de Madame Georgine RICHAUD,
- VU** l'estimation du Service des Domaines,
- VU** le compromis de vente,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

**APRES EN AVOIR DELIBERE**



**ARTICLE PREMIER :**

**APPROUVE** le principe de l'acquisition du hangar et de la parcelle cadastrée section B, N° 679 comprise dans l'emprise du fuseau soumis à arrêté d'études au lieu-dit « Ponte Bonello » sur le territoire de la commune de Sarrola-Carcopino, au prix fixé par le Service des Domaines.

**ARTICLE 2 :**

**AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer l'acte notarié d'acquisition et tout document se rapportant à cette affaire.

**ARTICLE 3 :**

**AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à prélever la somme de 135 000 Euros ainsi que les frais notariés sur le Chapitre 908 - Article 233.

**ARTICLE 4 :**

La présente délibération qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 17 juillet 2003

Pour copie certifiée conforme à l'original  
pour le Président de l'Assemblée de Corse  
et par délégation  
Le Secrétaire Général de l'Assemblée

**Serge TOMI**

Le Président de l'Assemblée de Corse,

**José ROSSI**

**ANNEXE**

**REÇU LE**  
29 JUIL. 2003  
**PREFECTURE DE CORSE**

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE****PROJET D'ACQUISITION DU HANGAR ET DE LA PARCELLE  
CADASTREE SECTION B, n° 679, AU LIEU-DIT PONTE BONELLU  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SARROLA CARCOPINO,  
SITUES DANS LE FUSEAU D'ETUDE LA ROUTE NATIONALE 193  
ENTRE LE CARREFOUR DE SOCORDIS (RN193/RN196)  
ET LE CARREFOUR (RN193/RD 1)**

J'ai l'honneur de soumettre à l'approbation de l'Assemblée de Corse le projet d'acquisition du hangar et de la parcelle cadastrée section B, n° 679, comprise dans le fuseau soumis à arrêté d'études au lieu-dit Ponte Bonello sur le territoire de la commune de Sarrola Carcopino.

**I. ETUDE DE LA ROUTE NATIONALE 193 ENTRE LE CARREFOUR DE SOCORDIS  
ET LE CARREFOUR RN193 / RD1**

L'aménagement de la Route Nationale 193 entre le carrefour de Socordis (RN193 / RN196) et le carrefour RN193 / RD1 (Route de Sarrola) est actuellement à l'étude. Un arrêté de mise à l'étude sur ce fuseau a été pris (n° 2001.21 2A, voir copie ci-jointe) pour lequel il a été opposé un sursis à statuer d'une durée de deux ans à toute demande de travaux ou constructions de manière à préserver les terrains, situés dans le fuseau d'études joint au présent arrêté, dont l'utilisation serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet conformément aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L 111-7, L 111-8, L 111-10 et L 111-11, R 111-26-1 et R 111-26-2.

**II. HISTORIQUE ET OPPORTUNITE D'ACQUISITION DE TERRAIN**

La Collectivité Territoriale de Corse a été saisie par un courrier de Madame Georgine RICHAUD en date du 28 février 2003, demandant l'acquisition de sa parcelle et hangar, situés au lieu-dit Ponte Bonello, commune de Sarrola Carcopino, parcelle cadastrée section B, n° 679, d'une contenance totale de 5 300 m<sup>2</sup> et d'une construction type hangar ayant une surface hors œuvre brute de 500 m<sup>2</sup>.

En effet, cette construction en vente depuis un certain temps venait de trouver acquéreur (voir compris de vente ci-joint), cependant l'acquéreur a alors refusé d'acheter prétextant qu'elle était comprise dans le fuseau soumis à étude.

Le Service des Routes de Corse-du-Sud de la Collectivité Territoriale de Corse a alors demandé aux services fiscaux une évaluation financière de ces biens.

**III. COUT DE L'ACQUISITION FONCIERE**

Le montant a été fixé par les services fiscaux à 120 000 € avec 10 % de marge de négociation (voir courrier ci-joint), puis arrêté à 135 000 € sur la base de l'avis du Service des Domaines.

**COMPROMIS DE VENTE****ENTRE LES SOUSSIGNES**

Madame Georgine Marie DEMUR, sans profession, demeurant à AJACCIO (Corse-du-Sud), Route des Sanguinaires, Chemin des Agaves, N°2.

Née à RIEUX (Haute Garonne) le 23 février 1925.

Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Roger Julien RICHAUD.

De nationalité française.

Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation fiscale,

Non soumise à un Pacte Civil de Solidarité.

Portant dans le corps de cet acte la dénomination de « VENDEUR » ou celle d'« ANCIEN PROPRIETAIRE »,

LEQUEL, par les présentes, vend, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, à :

La Société dénommée SCI PLUS, Société Civile Immobilière,

Au capital de 30.000,00 Euros,

Dont le siège social est à BASTELICACCIA 20129 (Corse-du-Sud), Lieudit « Fraularo », Suarella Vecchia,

Représentée par sa gérante, Mme JUAN PEREZ Maria DE LAS NIEVES demeurant à 20167 - MEZZAVIA, JM5, route de Mezzavia, MEZZAVIA,

En vertu des pouvoirs statutaires à elle conférés.

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro D 438 857 286 au Registre du Commerce et des Sociétés de AJACCIO.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

Portant dans le corps de l'acte la dénomination d' « ACQUEREUR » ou celle de « NOUVEAU PROPRIETAIRE »,

Qui accepte,

Les biens dont la désignation suit :

## **DESIGNATION**

- Sur la Commune de SARROLA CARCOPINO (Corse-du-Sud), lieudit « Rezza »,

Un hangar industriel d'une superficie de 500 mètres carrés, figurant au cadastre de la manière suivante :

Section B numéro 413 pour une contenance de 00 ha 55 a 20 ca.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

## **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur ne destine pas l'immeuble à la démolition ou à la reconstruction.

Il déclare vouloir l'affecter à l'usage suivant :

HANGAR INDUSTRIEL, tel qu'il l'a été jusqu'à présent et transfert de l'activité déjà existante de la SARL LOCA +.

## **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant les changements d'affectation ou transformation de certains locaux.

## **DROIT DE PROPRIETE DU VENDEUR**

Le vendeur déclare qu'il est seul propriétaire de ce bien.

Il prend l'engagement de justifier ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive trentenaire.

## **REFERENCES DE PUBLICATION**

Suivant acte reçu par Me Jean Etienne ALEXANDRE Notaire à AJACCIO le 22 février 1966,

Publié au bureau des hypothèques de AJACCIO le 24 octobre 1966 volume 651 Numéro 15.

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

D'un commun accord entre les parties, les transferts de propriété et de jouissance son différés au jour de la régularisation de la vente par acte authentique ou au jour du dépôt de la présente convention au rang des minutes du Notaire chargé de la vente.

La jouissance aura lieu par la prise de possession réelle avec effet immédiat au

jour de son transfert, ce bien devant être libre de toute location ou occupation quelconque.

Le VENDEUR déclare que cette situation ne résultera pas de congé qui aurait pu être délivré à un ancien occupant pouvant prétendre à un droit de préemption sur l'immeuble vendu.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Si la présente vente se réalise, elle aura lieu sous les charges et conditions ordinaires applicables en pareille matière que l'acquéreur s'obligera à exécuter en sa qualité de nouveau propriétaire, savoir :

#### ETAT DU BIEN

- Prendre le bien dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre l'ancien propriétaire pour mauvais état du sol, du sous-sol ou des constructions, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement, pour quelque cause que ce soit,

L'ancien propriétaire s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles et juridiques au bien vendu.

#### SERVITUDES

- Supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

#### IMPOTS ET TAXES

- Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien peut ou pourra être assujéti.

- Rembourser ces charges à l'ancien propriétaire, à compter de cette date, tant que la mutation de propriété de ce bien n'aura pas été effectuée par les Services Fiscaux compétents,

Pour l'année courante, il est convenu que :

- Concernant la TAXE FONCIERE, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance. Le nouveau propriétaire supportera la part de Taxe Foncière postérieure à cette date, et la versera, directement, à l'ancien propriétaire.

- Concernant la TAXE D'HABITATION : s'agissant d'un hangar industriel, il n'y a pas de taxe d'habitation.



## CONTRATS ET ABONNEMENTS

- Faire son affaire personnelle de tous contrats, éventuellement passés, pour les services en eau, énergie, télécommunications et autres, afférents à ce bien, à compter de l'entrée en jouissance,

- Opérer ou faire opérer la mutation de ces contrats à son nom, dans les meilleurs délais, de façon que l'ancien propriétaire ne soit, jamais, inquiété à ce sujet.

L'ancien propriétaire déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage publicitaire.

## ASSURANCES

- Résilier ou continuer toutes polices d'assurances concernant ce bien, à compter de l'entrée en jouissance, de façon que l'ancien propriétaire ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet,

- Supporter toutes indemnités de résiliation ou acquitter toutes primes d'assurances,

Et, à cet égard, le vendeur s'engage à ne pas modifier les contrats d'assurances en cours. Le vendeur restera responsable de l'état de l'immeuble jusqu'au jour de la réitération de la vente.

## RISQUES DE POLLUTION

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée dans l'immeuble.

## REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret numéro 97-855 du 12 septembre 1997, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation :

- de rechercher dans les délais fixés aux dits décrets, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages, calorifugeages ou faux plafond contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis (parties communes et parties privatives), à l'exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement.

- et de procéder, le cas échéant à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

## SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'ancien propriétaire déclare :

- qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes, entre dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret numéro 97-855 du 12 septembre 1997.



[X] n'ont pas été effectuées.

A cet égard, les parties conviennent

- que le coût des recherches d'amiante sera supporté par le vendeur,
- et que le coût des travaux rendus nécessaires par la présence d'amiante, s'il y avait lieu, sera supporté par l'acquéreur.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles.

### **PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : CENT TRENTE SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE EUROS et DOUZE CENTS (137 204,12 EUR).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de la présente vente sera payable comptant en totalité au jour de la réitération des présentes.

### **MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

Les sommes à financer par l'acquéreur sont les suivantes :

- Le prix, soit la somme de : CENT TRENTE SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE EUROS et DOUZE CENTS (137 204,12 EUR),
- Les frais des présentes, soit la somme de : TROIS CENT CINQ EUROS (305,00 EUR),
- Les frais de la vente estimés à : NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX EUROS et VINGT HUIT CENTS (9 486,28 EUR),
- Les frais de prêt estimés à : MILLE NEUF CENT QUARANTE CINQ EUROS et TRENTE ET UN CENTS (1 945,31 EUR).

Ces frais ne pourront être déterminés définitivement qu'en fonction du régime juridique du prêt et des garanties réelles ou personnelles et à condition que son montant ne soit pas supérieur au prix de vente.

**TOTAL A FINANCER** : ONZE MILLE SEPT CENT TRENTE SIX EUROS et CINQUANTE NEUF CENTS (11 736,59 EUR).

### **PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER**

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L.312-I et suivants du Code de la consommation, il est indiqué que le prix de la vente sera payé à l'aide d'un ou plusieurs

prêts, qui ne sont pas encore obtenus par l'acquéreur, ainsi qu'il est plus amplement dit ci-dessous.

Malgré le plan de financement énoncé par l'acquéreur, le présent avant contrat ne rentre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation.

En effet : S'agissant d'une acquisition professionnelle, pour permettre de louer les locaux à un professionnel, l'acquéreur se déclare être un professionnel averti.

Ainsi qu'il le confirme au moyen de la mention manuscrite suivante :

« Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement aux indications portées dans l'acte, je recourrais néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir des dispositions de la Loi du 13 juillet 1979 ».

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent, formellement, la présente vente aux conditions suspensives suivantes qui profiteront au vendeur et à l'acquéreur, savoir :

#### OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRETS

Le présent avant-contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur, au plus tard à la date indiquée dans le tableau en fin des présentes, d'un ou plusieurs prêts, sous les conditions énoncées ci-dessous :

- Montant maximum : CENT QUARANTE HUIT MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS et UN CENTS

- Durée : QUINZE ANS

- Taux d'intérêt maximum (hors assurance) : SIX % l'an.

L'acquéreur s'oblige à faire toutes les démarches utiles à l'obtention du ou des prêts, et à déposer son ou ses dossiers de demande de prêt au plus tard à la date indiquée dans le tableau en fin des présentes; il s'engage à en justifier au vendeur à première demande, faute de quoi ce dernier sera en droit d'invoquer la caducité du présent avant-contrat.

#### REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La condition suspensive de l'obtention du ou des prêts sera réalisée après l'émission de l'offre ou des offres de prêts par le prêteur.

#### URBANISME

Obtention d'une Note ou d'un Certificat d'Urbanisme ne révélant pas de servitude administrative faisant obstacle à la libre utilisation du bien, conformément à sa destination, ou susceptible d'en diminuer la valeur.

ALIGNEMENT

Obtention d'un arrêté de Monsieur le Maire précisant que l'immeuble vendu n'est pas frappé d'un alignement susceptible de mettre obstacle à la destination qu'entend lui donner l'acquéreur.

Dès à présent, l'acquéreur déclare vouloir se renseigner personnellement auprès de la Collectivité Territoriale de Corse afin de savoir si cette propriété immobilière n'est pas réservée en totalité ou en partie au passage de la nouvelle route nationale à deux fois deux voies et ce, malgré la grève des employés de la Direction de l'Equipement de la Corse-du-Sud qui dure depuis près de quatre mois.

DROITS DE PREEMPTION

La purge de tous les droits de préemption publics ou privés.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le présent avant-contrat est consenti, également, sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce bien ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication d'un commandement de saisie,

Et, que cet état hypothécaire ne révèle pas de servitudes faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptibles d'en diminuer la valeur,

A cet égard, l'ancien propriétaire déclare que l'immeuble présentement vendu est libre de toutes inscription ou mention

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'ancien propriétaire déclare :

- que l'immeuble a été construit avant le 31 décembre 1947 et en conséquence il entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Santé Publique relatives au saturnisme,

- qu'à sa connaissance, aucune zone n'a été définie par le Préfet du département,

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint par le saturnisme,

- qu'il n'a reçu aucune notification de la part du Préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

VERSEMENT DE GARANTIE

A la garantie des engagements pris par lui, l'acquéreur a remis la somme de SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS et VINGT ET UN CENTS (6 860,21 EUR)

Ce versement a été fait par la comptabilité de Maître Alain SPADONI Notaire à

AJACCIO.

Le présent avant contrat sera résolu de plein droit en cas de défaut ou d'insuffisance de provision ou d'opposition au paiement du chèque de dépôt de garantie.

Lequel en demeurera dépositaire.

#### CONDITION RESOLUTOIRE

Cette somme dont il a été constaté le versement l'a été au moyen d'un chèque qui sera encaissé et qui fera l'objet d'un reçu par Maître Alain SPADONI Notaire à AJACCIO.

En conséquence, si ce chèque n'est pas provisionné ou s'il est insuffisamment provisionné, la présente convention sera réputée n'avoir jamais existé entre les parties.

Cette clause résolutoire sera applicable de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, par le seul fait de la constatation du défaut de provision totale ou partielle du chèque.

#### CONVENTIONS ENTRE LES PARTIES

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

- Si la vente se réalise dans le délai ci-après fixé, cette somme viendra en compte sur le prix de la présente vente.

- Si une ou plusieurs des conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à l'acquéreur. A charge pour ce dernier d'apporter la preuve que cette non réalisation ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence.

- Si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique de vente ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'acquéreur dans le délai ci-après fixé, cette somme sera acquise définitivement au vendeur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice pour le vendeur de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires. Cette clause s'appliquera de plein droit passé un délai de huit jours après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse. Cette mise en demeure sera adressée au domicile de l'acquéreur sous forme de lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai de huit jours commencera à courir, soit à compter de la date figurant sur l'avis de réception, soit à compter de celle figurant sur l'avis de refus.

#### DECHARGE DU DEPOSITAIRE

En remettant cette somme dans ces conditions, le dépositaire sera bien et valablement déchargé, et à cet effet, tous pouvoirs lui sont donnés de façon irrévocable.

De même en cas de difficultés, il sera déchargé en versant cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

## REALISATION DE L'ACTE

Cet avant-contrat lie définitivement les parties sauf les effets suspensifs.

L'acquéreur devra verser, au plus tard le jour de la réalisation de l'acte authentique ci-après prévu, entre les mains de Maître Alain SP ADONI, les frais de cet acte authentique, ainsi que le prix ci-dessus stipulé.

La vente sera réalisée par acte authentique à recevoir par Maître Alain SPADONI Notaire à AJACCIO, au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2002 à 16 heures.

Ce Notaire a été choisi d'un commun accord entre les parties à cet effet.

Et l'acte authentique devra être réalisé au plus tard à la date ci-dessus fixée, sauf prorogation jusqu'à l'obtention de la dernière pièce nécessaire au Notaire rédacteur, pour l'établissement de l'acte.

La réalisation de la vente ne pourra avoir lieu qu'un jour ouvré, aux heures normales d'ouverture. Si cet avant-contrat venait à expiration un jour non ouvré, la réalisation devra avoir lieu au plus tard à la date ci-après.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

### Défaut de réalisation résultant de l'acquéreur :

Le vendeur pourra soit obtenir le versement du dépôt de garantie dans les conditions ci-dessus fixées, soit poursuivre la réalisation de la vente. Il pourra également demander le versement de la clause pénale et tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

### Défaut de réalisation résultant du vendeur :

Si l'acte de vente ne peut pas être dressé par la faute, le fait ou la négligence du vendeur, l'acquéreur adressera au vendeur à son domicile ou au domicile ci-après élu une mise en demeure d'exécuter sous forme de lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette mise en demeure reste infructueuse passé un délai de huit jours, l'acquéreur pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

Ce délai de huit jours commencera à courir, soit à compter de la date figurant sur l'avis de réception, soit à compter de celle figurant sur l'avis de refus.

Si le défaut de régularisation de la vente résulte du vendeur, ce dernier ne pourra pas se prévaloir à l'encontre de l'acquéreur de l'expiration de la durée prévue pour cette régularisation. De même, il ne pourra pas se délier de ses engagements, en invoquant les dispositions de l'article 1590 du Code Civil, en offrant de payer le double.

### **DELAI DE RETRACTATION**

Une copie du présent contrat est remise à l'acquéreur qui le reconnaît. Celui-ci aura la possibilité de se rétracter pendant un délai de 7 jours conformément aux dispositions prévues par la loi. Il est convenu entre les parties que toute rétractation devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au Notaire rédacteur des présentes.

Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le dépôt de garantie qu'il a éventuellement versé lui sera restitué dans le délai de 21 jours maximum à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

### **PLUS-VALUES**

Le vendeur fera son affaire personnelle des dispositions fiscales afférentes à la plus-value éventuelle résultant de cette vente, dont il reconnaît avoir été informé.

### **DROITS DE MUTATION**

La vente définitive sera soumise aux droits d'enregistrement au tarif suivant :  
Tarif ordinaire.

### **FRAIS**

Les frais des présentes, fixés à 305,00 EUROS, en vertu de l'article 4 du décret 262 du 8 mars 1978 modifié, et ceux de l'acte authentique, seront supportés par l'acquéreur qui s'y oblige.

### **ENREGISTREMENT**

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée, mais si cette formalité devenait nécessaire les droits simples seront supportés par celui qui doit acquitter les frais de l'acte définitif, et les droits doubles par celle des parties qui aurait rendu cette formalité nécessaire.

### **DECLARATIONS GENERALES**

Les parties déclarent que :

- Leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,
- Ils ne sont pas dans un Etat Civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire, et qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la vente.

### **ENGAGEMENTS DU VENDEUR**

Le vendeur s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte

authentique d'aliéner même partiellement ce bien, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur le bien, et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur. Le vendeur s'engage à régler les frais de mainlevée, dans le cas où le bien serait grevé d'inscription.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties déclarent sous les peines édictées par le Code Général des Impôts que le prix convenu entre eux est réel et qu'il n'est ni modifié, ni contredit par une contre-lettre.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en la résidence du Notaire chargé de régulariser les présentes par acte authentique.

### **SUBSTITUTION**

La présente convention étant consentie en raison de la personne même de l'acquéreur, ce dernier ne pourra substituer aucune autre personne.

### **TABLEAU RECAPITULATIF**

Le présent tableau fixe les dates limites pour :

|   |  |
|---|--|
| Dépôts demande de prêt(s)                     | Trois mois des présentes                 |
| Obtention de prêt(s)                          | Quatre mois des présentes                |
| Réalisation des autres conditions suspensives | Cinq mois des présentes                  |
| Validité du compromis de vente                | 1 <sup>er</sup> octobre 2000 à 16 heures |
| Signature de l'acte authentique               | 1 <sup>er</sup> octobre 2002 à 16 heures |

Fait à AJACCIO  
L'AN DEUX MILLE DEUX,  
Le trois avril

Fait, du consentement des parties, en un seul exemplaire qui dans leur intérêt commun restera en la garde de Maître Alain SPADONI Notaire à AJACCIO avec pouvoirs donnés irrévocablement à l'un de ses employés de le déposer au rang de ses minutes à première réquisition de l'une ou l'autre des parties avec reconnaissance d'écriture et de signatures et reconnaissance de l'affirmation de la sincérité du prix.

- Pages..... (10)
- Renvois..... (00)
- mots nuls..... (00)
- lignes nulles..... (00)
- chiffres nuls..... (00)
- lettres nulles..... (00)
- blancs bâtonnés..... (00)