

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de la dite communauté, en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° _____ en date du _____ .

D'UNE PART,

ET

La Société dénommée AMO INVEST ATOME, Société civile immobilière au capital de 1000 euros ayant son siège social à Lyon, 176 avenue des Frères Lumière, 69008, régulièrement constituée et immatriculée sous le n° SIREN 519.060.321 RCS Lyon, Représentée par son gérant statutaire, la société AMO INVEST VALENCE ayant pour sigle AIV , SAS ayant son siège à Lyon 8^{ème} , 176 avenue des Frères Lumière, elle même représentée par Monsieur Moïse Maurice AMOYAL (ou Monsieur Benjamin AMOYAL) et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes suivant mandat social conféré par les associés de la SCI AMO INVEST ATOME aux termes mêmes des statuts établis suivant acte reçu par Maître Philippe JOURDAN , Notaire à Villeurbanne (Rhône) le 14 décembre 2009, régulièrement enregistré.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

Afin de mettre en œuvre sa politique de développement économique et d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent sur le secteur d'Empallières à Saint Victoret, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre une bande de terrain en nature de terrain nu à détacher d'une parcelle cadastrée Section AR n° 208 d'une surface de 8972 m² environ à la Société AMO INVEST ATOME pour un montant de 403 740 euros.

La SHON de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est supérieure ou égale à 5500 m² pour l'édification d'un bâtiment à usage industriel et de bureaux.

Ceci exposé, les parties ont convenu de réaliser l'accord suivant :

ACCORD

I – CESSION :

ARTICLE 1-1 : DESIGNATION DU BIEN

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à céder à la Société AMO INVEST ATOME qui l'accepte, sur la commune de Saint Victoret (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 8972 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section AR n°208, teinté en jaune sur le plan ci joint.

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de 403 740 euros moyennant le prix de **45euros /m²** conformément à l'avis de France Domaine, étant ici précisé que le prix global sera confirmé après réalisation du document d'arpentage établi par un géomètre expert et nécessaire au détachement du terrain à bâtir objet des présentes.

ARTICLE 1 – 3 : CARACTERE INDISSOCIABLE DE LA VENTE

Il est ici expliqué que le présent protocole consenti au profit de AMO INVEST ATOME porte sur un terrain à détacher de la parcelle cadastrée Section AR N°208 et que la commune de Saint Victoret doit également consentir la vente de la bande de terrain d'une surface de 5092 m² environ à détacher de la parcelle mitoyenne cadastrée Section AR N° 269 par un protocole à cette même société.

A cet égard, les parties aux présentes conviennent expressément que ledit protocole que la commune de Saint Victoret doit consentir à la Société AMO INVEST ATOME forme un tout indissociable avec les présentes.

De sorte que ces deux protocoles consentis par Marseille Provence Métropole et la commune de Saint Victoret, après réalisation des conditions suspensives, devront être réitérés simultanément par acte authentique.

Le caractère indissociable des deux contrats de vente constituant une condition essentielle et déterminante du consentement des deux parties au présent contrat.

II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

ARTICLE 2 -1 : SITUATION D'OCCUPATION

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole vendra le bien cédé dans l'état où il se trouve.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque et sera débarrassé de tout meuble ou objet quelconque.

ARTICLE 2 – 2 : INSCRIPTIONS

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou principal.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

A défaut, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

RTICLE 2 – 3 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

ARTICLE 2 – 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien visé par le protocole, objets des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

ARTICLE 2 - 5 : ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété des biens sus désignés sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes par devant l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole .

ARTICLE 2 – 6 : ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La Société AMO INVEST ATOME prendra le bien dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance.

ARTICLE 2 – 7 : POLLUTION

Marseille Provence Métropole 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) (ancien article 8-1 de la loi N° 76-663 du 19 juillet 2003, est ci-après littéralement rapporté :

« Article L. 514-20 »

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain, le vendeur sera 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 chimique ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

Pour satisfaire à ces dispositions, Marseille Provence Métropole, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare que :

- Il n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et le précédent exploitant de l'ensemble immobilier vendu n'avaient pas exploité des activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Qui ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque une installation classée ou encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

ARTICLE 2 – 8 : REITERATION

Le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de Marseille Provence Métropole avec la participation du notaire de AMO INVEST ATOME que toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes s'engage à venir signer à la première demande de Marseille Provence Métropole et au plus tard le 15 juillet 2010.

ARTICLE 2 – 9 : FRAIS

La Société AMO INVEST ATOME prendra à sa charge les frais relatifs à l'acte authentique réitérant le présent protocole.

Les frais relatifs à l'établissement des plans de géomètre ci-annexés et du document d'arpentage seront supportés par la Société AMO INVEST ATOME.

ARTICLE 2 – 10 : IMPOTS ET CHARGES

La Société AMO INVEST ATOME s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

La Société AMO INVEST ATOME devra rembourser à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ,sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la Taxe foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au Vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 3 – 1 : OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

L'obtention dans les 8 mois au plus tard suivant la signature des présentes par le bénéficiaire d'un permis de construire exprès et définitif, c'est à dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout décision de retrait, portant sur les locaux dont l'édification est envisagée par lui et consistant en un bâtiment à usage industriel et de bureaux pour une SHON supérieure ou égale à 5500m².

Pour l'application de cette condition suspensive, le Bénéficiaire a déposé le 23 octobre 2009 sa demande de permis de construire et s'engage à en justifier à Marseille Provence Métropole, à première demande de celui-ci, par une copie de la demande de permis et ses annexes.

Observation étant ici faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet des présentes ci-dessus désigné.

AMO INVEST ATOME a été autorisé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole avant la signature des présentes à déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Dès l'obtention exprès dudit arrêté de permis de construire, AMO INVEST ATOME. s'engage à faire procéder dans les huit jours de sa délivrance à l'affichage de cette autorisation sur le terrain et à faire constater cet affichage par constat d'huissier.

Le caractère définitif du permis de construire résultera, sous réserve que l'acquéreur n'ait pas reçu de notification d'un recours, déféré préfectoral ou retrait, d'attestations qui seront établies à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date de la notification au Bénéficiaire de l'arrêté de permis de construire, par l'autorité administrative compétente ayant délivré l'arrêté de permis de construire, certifiant :

- avoir transmis, dans le cadre du contrôle de légalité, l'arrêté de permis de construire au préfet depuis plus de deux mois et n'avoir reçu de la part de ce dernier aucune observation ni demande complémentaire ;
- n'avoir reçu aucun recours gracieux ou avoir rejeté de tels recours ;
- n'avoir pas reçu de notification de recours contentieux ;
- n'avoir pas retiré l'arrêté de permis de construire.

Aux effets ci-dessus, le Bénéficiaire s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier au Promettant.

En cas d'annulation de la vente, le bénéficiaire du permis de construire s'engage à le retirer expressément.

ARTICLE 3 – 2 : QUALITE GEOTECHNIQUE DU SOL ET SOUS SOL

L'obtention d'un rapport environnemental phase 1 satisfaisant dont les frais seront à la charge du bénéficiaire et la saisine de l'organisme de contrôle habilité doit être réalisée dans un délai de ...

ARTICLE 3 - 3 : AUTORISATION D'EXPLOITATION

L'obtention par le bénéficiaire au plus tard le 15 juillet 2010 d'un arrêté préfectoral de déclaration d'exploiter au profit de la Société AMO INVEST ATOME, sur le terrain objet des présentes, conformément à la législation des installations classées à déclaration (rubrique 2920/2925) dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. (ICPE), pour les besoins de l'activité professionnelle de la Société pour l'exploitation WEIR POWER et INDUSTRIAL qui sera exercée dans les locaux à édifier.

ARTICLE 3 – 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

La production par Marseille Provence Métropole des titres justifiant d'une origine de propriété régulière, incommutable et trentenaire, remontant à un titre translatif sur l'ensemble des parcelles, objet des présentes.

ARTICLE 3 -5 : ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété, une ou plusieurs servitudes conventionnelles, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et portant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

ARTICLE 3 -6 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN), PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) ET ZONE DE SISMICITE.

Au vu des renseignements sollicités et obtenus de la mairie du lieu de situation du terrain, Marseille Provence Métropole a établi un « état des risques naturels et technologiques » dont l'original, signé par les parties aux présentes et accompagné des documents émanant de la mairie , est demeuré ci-annexé.

ARTICLE 3-7 : ENGAGEMENT D'UN INVESTISSEUR

La régularisation d'un avenant réitératif du bail commercial en date du 15 décembre 2009 entre la Société Weir POWER et INDUSTRIAL et AMO INVEST ATOME au plus tard le 30 avril 2010.

ARTICLE 3-8 : REGULARISATION D'UN BAIL

La régularisation d'un bail civil exécutoire au profit de la société ELECSOL ou CIEL ET TERRE pour la construction en toiture d'une centrale photovoltaïque , conformément au descriptif contenu dans la demande de permis de construire en cours ci dessus visée au plus tard le 30 avril 2010.

ARTICLE 3-9 : CLAUSE DE SUBSTITUTION

Le bénéficiaire se réserve la faculté de se substituer , en tout ou partie, à la société FINAMUR GROUPE CREDIT AGRICOLE LEASING qui reprendra intégralement les charges et conditions de la présente promesse de vente.

ARTICLE 3 -10 : POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorisant l'acquisition du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 3 –11 : PRISE D'EFFET

Le présent protocole ayant qualité de contrat synallagmatique ne prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

FAIT A MARSEILLE en 6 exemplaires

La Société
AMO INVEST ATOME

Pour le Président de la Communauté
Urbaine Marseille Provence Métropole
Représenté par son 5^{ème} Vice Président en
exercice, agissant par délégation au nom et pour
le compte de ladite Communauté.

Moïse Maurice AMOYAL

André ESSAYAN