

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 Cardinal Investissement, enregistrée au RCS de Lyon N°482 106 655, représentée par son Président Monsieur Jean-Christophe LAROSE, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, domiciliée 42 QUAI Rambaud, 69002 LYON.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

Par délibération en date du 30 mars 2006 et du 9 octobre 2006, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique sur le site des Florides ainsi que le principe de l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre.

Le Parc des Florides s'étend sur une superficie de 87 hectares dont 60 environ sont cessibles.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre une bande de terrain en nature de terrain nu à détacher de la parcelle cadastrée Section BS N° 125 d'une surface totale de 4 958 m² environ correspondant au lot n°10 à la Société Cardinal Investissement pour un montant de 371 850 euros hors taxes.

La SHON de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est supérieure ou égale à 2 750 m² environ pour l'édification d'un immeuble 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 Cardinal Investissement qui l'accepte, sur la commune de Marignane (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 4 958 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section BS N° 125 teintée en rouge sur le plan ci joint.

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de 371 850 euros hors taxes moyennant le prix de 75 euros /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.

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 et au projet de construction de l'immeuble de bureaux qu'envisage la Société Cardinal Investissement.

A défaut, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques ou toutes charges de toute nature pouvant grever les biens.

ARTICLE 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 Cardinal Investissement 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, pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance mais avec garantie de la superficie vendue, telle qu'elle résultera du document d'arpentage à réaliser préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 2 – 7 : VIABILISATION

Marseille Provence Métropole déclare assurer à la Société Cardinal Investissement une entière viabilisation du terrain dans un délai compatible avec la livraison du bien que la Société Cardinal Investissement à prévu de réaliser, soit le 1^{er} octobre 2012 au plus tard, en réalisant à sa charge tous les travaux de Voirie et Réseaux Divers nécessaires à l'accès des véhicules et à l'apport en énergie.

ARTICLE 2 – 8 : 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 ou à enregistrement 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 :

- Qu'il n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et les précédents exploitants 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.
- Ne disposer d'aucune 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 ;

Il est précisé que Marseille Provence Métropole s'engage à ce que le terrain objet des présentes soit compatible sur le plan environnemental avec un usage de bureaux, et que si toutefois des travaux de dépollution seraient à réaliser, Marseille Provence Métropole les prendra intégralement à sa charge.

ARTICLE 2 – 9 : 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 la Société Cardinal Investissement et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes s'engage à venir signer à la première demande de l'une ou l'autre des parties aux présentes et au plus tard 12 mois après la signature des présentes, toutes conditions suspensives étant réalisées.

Toute substitution à l'acquéreur sera obligatoirement soumise à l'accord préalable et express de Marseille Provence Métropole sauf pour le cas où l'acquéreur constituerait une personne

morale dans laquelle la Société Cardinal Investissement ou toute filiale de ladite société sera associée majoritaire, au sens de l'article L 233 – 3 et suivants du Code du Commerce.

ARTICLE 2 - 10 : AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise la Société Cardinal Investissement à prendre de manière anticipée le terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant notaire et autorise cette dernière à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

Une autorisation d'entrée sur le terrain est accordée à la Société Cardinal Investissement afin d'effectuer toutes les études nécessaires au dépôt de la demande de Permis de Construire sous condition de la remise en état des terrains.

L'implantation de panneaux de commercialisation est conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Cette présente autorisation comprend de commencer les travaux dès obtention de l'arrêté de permis de construire.

ARTICLE 2- 11 : DEMARRAGE DES TRAVAUX

La Société Cardinal Investissement s'engage, après l'obtention du permis de construire à caractère définitif, et si elle le souhaite avant réitération du présent protocole, à démarrer les travaux sous peine de nullité de cette vente dans un délai maximum de 6 mois pour le premier bâtiment, conformément au cahier des charges de cession de terrains (titre I, article 4).

ARTICLE 2 – 12 : FRAIS

La Société Cardinal Investissement prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique et du document d'arpentage et de tous plans de géomètre utiles réitérant le présent protocole.

ARTICLE 2 – 13 : IMPOTS ET CHARGES

La Société Cardinal Investissement 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 Cardinal Investissement 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 immeuble de bureau pour une SHON d'environ 2 800 m².

La Société Cardinal Investissement s'engage à justifier à Marseille Provence Métropole, à première demande de celui-ci de la demande de permis et ses annexes par une copie.

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

La Société Cardinal Investissement sera autorisée 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, la Société Cardinal Investissement 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.

La présente condition suspensive bénéficie uniquement à la Société Cardinal Investissement.

ARTICLE 3 – 2: 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 -3: 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 -4: 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 -5: 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.

ARTICLE 3-6 : EXECUTION FORCEEE

Passé le délai de douze mois après la signature des présentes pour la signature des actes authentiques de vente la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter dans les huit jours ouvrés de la sommation à jour et heure fixés, en l'office du notaire des vendeurs, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente, éventuellement prolongé.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des Parties ne réitérait pas l'acte authentique de vente dans ce délai de huit jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

- S'il s'agit du vendeur :

L'acquéreur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts,

- S'il s'agit de l'acquéreur :

Le vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées : le présent protocole sera considéré comme caduque, le vendeur et l'acquéreur reprendront leur entière liberté, sans être débiteurs d'aucune somme à l'égard de l'un ou de l'autre.

FAIT A MARSEILLE en 6 exemplaires

Le vendeur

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

La Société Cardinal Investissement

Représentée par :

Monsieur Jean-Christophe LAROSE

Monsieur André ESSAYAN