

PROTOCOLE FONCIER
valant promesse synallagmatique de vente

ENTRE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège au 58 bd Charles Livon, 13007 Marseille, identifiée au SIREN sous le numéro 241300391 , représentée par son cinquième Vice-Président en exercice Monsieur André Essayan en vertu de la délibération du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° 02-312/08/CC en date du 31/05 /08, agissant pour le compte de ladite Communauté Urbaine en vertu de l'arrêté numéro 08/113/CC en date du 10/06/08.

Ci-après dénommée « Le PROMETTANT » ou « Le VENDEUR »
D'UNE PART,

ET

La Société dénommée SNC Florides 1, Société en Nom Collectif au capital de 38 200 euros, immatriculée au RCS de Nanterre , SIREN 433 939 147 ayant son siège social 1 Terrasse Bellini, TSA 48 200 , 92 919 Paris la Défense Cedex représentée par Monsieur Eric Bonnet en vertu d'un pouvoir conféré par Monsieur Hervé DENIZE en sa qualité de gérant de SARI INVESTISSEMENTS, représentant légal de la SNC FLORIDES 1.

Ci-après dénommée « Le BENEFICIAIRE » ou « L'ACQUEREUR »
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 consistant dans 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. L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Le dossier de création, le dossier de réalisation, et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibérations du conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole URB 06/060/CC du 30/03/06, DEV 008-910/08/CC du 19/12/08 et AEC 004- 916/08/CC du 19/12/08

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

Le représentant de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que les délibérations créant et approuvant les documents organiques de la ZAC :

- sont devenues exécutoires par suite de leur transmission à la Préfecture des Bouches du Rhône,

Reçu au Contrôle de légalité le 13 décembre 2011

- ont fait l'objet des mesures d'affichage et de publicité légales,
- Et ont à ce jour acquis un caractère définitif, n'ayant fait l'objet d'aucun retrait ni recours dans les délais légaux à ce jour expirés.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre une parcelle de terrain en nature de terrain nu à détacher des parcelles cadastrées Section BS n°17, 52,56, 58,59,122 et Z n° 21 et 22 d'une surface totale de 35 000 m² environ à la SNC Florides 1 pour un montant de 1 925 000 euros hors taxes outre TVA.

La SHON globale affectée par l'aménageur sur ce lot viabilisé est de 20000 m² maximum et la SHON envisagée par l'acquéreur est d'environ 17000m² pour l'édification d'un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type « village d'entreprises » conformément au plan de masse issu de l'offre ci annexée faite par la société SNC Florides 1 en réponse à l'appel à projets effectué par la Communauté Urbaine, en 4 tranches de construction successives ayant préalablement reçu l'accord de la Communauté Urbaine, sur 4 terrains divis et au moyen de 4 permis de construire successifs.

Il est ainsi prévu la réalisation de la première tranche sur une partie de terrain d'une surface de 10 326m² à détacher des parcelles cadastrées Section BS N° 17,56, 58, 59, 122 pour une shon d'environ 4188m², cette première tranche correspondant à l'édification de deux bâtiments à usage d'activités et de bureaux.

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

ACCORD VALANT PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

I – CESSION :

ARTICLE 1-1 : DESIGNATION DU BIEN

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à céder à la SNC Florides 1 qui l'accepte, sur la commune de Marignane (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 35 000 m² environ à détacher des parcelles cadastrées

Section BS n°17, 52,56, 58,59,122 et Z n° 21 et 22 teintées en rouge sur le plan ci joint.
Ce terrain constitue dans sa globalité le LOT N°12 de la ZAC, auquel est affectée une SHON maximale constructible de 20.000 m².

La présente promesse sera réalisée au moyen de quatre actes authentiques successifs, le premier représentant la première tranche de ce projet portant sur une partie de terrain d'une surface de 10 326m² à détacher des parcelles cadastrées Section BS N° 17,56, 58, 59, 122 pour une SHON d'environ 4188m².

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La vente de la globalité du terrain constituant l'assiette du « village d'entreprises » est consentie moyennant le Prix de 1 925 000 euros hors taxes, ce prix ayant été fixé sur la base de **55 euros /m²** de terrain arpenté, conformément à l'avis de France Domaine majorée du montant de la TVA sur marge.

La première vente à régulariser en réalisation de la présente promesse et correspondant à la première tranche de ce projet, est consentie, en cas de réalisation et eu égard à la superficie du terrain d'assiette de cette première tranche, moyennant le montant de 567 930€ hors taxes.

Etant ici précisé que le prix sera confirmé au vu de la superficie réelle arpentée du terrain après réalisation du document d'arpentage établi par un géomètre expert et nécessaire au détachement du terrain à bâtir objet des présentes.

Ce prix est stipulé non révisable, non actualisable.

Le programme de construction de l'acquéreur comprenant quatre tranches de construction (tranche 1, tranche 2, tranche 3 et tranche 4) à réaliser au moyen de quatre permis de construire successifs, la réalisation de la vente se fera par quatre actes authentiques successifs ayant pour objet le terrain d'assiette de chacune des tranches de construction.

En conséquence, le prix afférent au terrain de chaque tranche sera établi sur la base ci-dessus stipulée (55 euros/m² de terrain arpenté) et proportionnellement à la superficie vendue.

La superficie du terrain d'assiette des tranches 2, 3 et 4 est, à titre prévisionnel, la suivante :

Tranche 2 : 8.000 m² environ

Tranche 3 : 9.000 m² environ

Tranche 4 : 7.676 m² environ

Le prix de vente sera payable comptant le jour de la signature de chaque acte authentique de vente.

Le prix afférent aux tranches n°2, 3 et 4 sera productif d'un intérêt, qui a été fixé par les parties, de la manière suivante, savoir :

Prix déterminé selon les modalités ci-dessus (55€/m²) + 1% pour le terrain de la tranche 2,

Prix déterminé selon les modalités ci-dessus (55€/m²) + 2% pour le terrain de la tranche 3,

Prix déterminé selon les modalités ci-dessus (55€/m²) + 3% pour le terrain de la tranche 4.

Comme conséquence du paiement comptant du prix de vente du terrain de chaque tranche, le Vendeur renoncera pour le terrain concerné le jour de la signature de chaque acte authentique de Vente au privilège de vendeur prévu à l'article 2379 du Code Civil, et de l'action résolutoire visée à l'article 1654 du Code Civil.

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 conformément à la côte topographique issue du plan ci annexé.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque et sera débarrassé de tout meuble, objet et encombrement quelconques ainsi que de tous matériaux quelconques ayant pu être stockés sur le Terrain avant la signature de l'acte authentique de vente.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'interdit à compter de ce jour d'apporter au Bien des modifications matérielles ou juridiques de nature à porter atteinte au droit de propriété et modalités de jouissance promises à l'Acquéreur.

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.

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, objet des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

A cet égard, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare être d'ores et déjà propriétaire de la totalité des terrains objet des présentes.

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 SNC Florides 1 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, 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 : POLLUTION

La Communauté Urbaine 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, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare que :

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

ARTICLE 2 – 8 : REITERATION

L'engagement de vendre du Vendeur et l'engagement d'acquérir de l'Acquéreur sont irrévocables de sorte qu'ils sont susceptibles d'être soumis à l'exécution forcée, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes du présent Protocole.

En conséquence :

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des Parties sera inefficace du fait du caractère synallagmatique de la présente Promesse.

- En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les Parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente. Néanmoins et de convention expresse entre les Parties, l'ensemble des effets de la Vente et notamment le transfert de propriété sont expressément conditionnés à la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives afférentes à chaque tranche, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole avec la participation du notaire de la SNC Florides 1 et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquels s'engagent à venir signer à la première demande de Marseille Provence Métropole.

La signature des actes authentique devra intervenir dans les délais suivants :

- au plus tard **12 mois** après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 1,
- au plus tard **24 mois** après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 2,
- au plus tard **36 mois** après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 3,
- au plus tard **48 mois** après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 4.

Dans l'hypothèse toutefois où à l'issue des délais ci-dessus fixés pour la signature des actes authentiques de vente, le permis de construire de l'Acquéreur (ci-après visé) afférent à la tranche de construction considéré était obtenu mais non encore purgé de retrait ou recours, le délai de signature stipulés au présent protocole sera prorogé de trois mois pour permettre de parvenir à la constatation de son caractère définitif.

Il est en outre convenu que la réalisation des tranches successives (tranche 2, 3 et 4) est expressément conditionnée à la commercialisation préalable de 75% des surfaces de la tranche précédente, tel que stipulé au paragraphe III CONDITIONS SUSPENSIVES ci-après.

Toute substitution à l'acquéreur sera obligatoirement soumise à l'accord préalable et express de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sauf pour le cas où l'acquéreur constituerait une personne morale dans laquelle la SNC Florides 1 ou toute société du groupe Nexity sera associée majoritaire, au sens de l'article L 233 – 3 et suivants du Code du Commerce.

ARTICLE 2-9: AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE ET D'ENTREE POUR LA REALISATION D'ETUDES

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise la SNC Florides 1 à prendre possession de manière anticipée du terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant notaire afin de réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération et autorise cette dernière à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition.

Etant ici précisé par la SNC Florides 1 qu'une demande de permis de construire a déjà été déposée comme il est ci-après plus amplement indiqué à l'ARTICLE 3-1;

Une autorisation d'entrée sur le terrain est accordée à la SNC Florides 1 afin d'effectuer toutes les études nécessaires au dépôt des demandes 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.

ARTICLE 2- 10 : DEMARRAGE DES TRAVAUX

La SNC Florides 1 s'engage à démarrer les travaux de construction des bâtiments de chaque tranche, objet de quatre permis de construire successifs, dans les six mois suivants la délivrance du permis de construire devenu définitif conformément au cahier des charges de cession de terrains (Titre I, article 4), **sauf dérogation expressément accordée par la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE**, sous réserve que l'acte authentique de vente du terrain correspondant au profit de l'Acquéreur ait au préalable été régularisé par acte authentique.

En cas d'inobservation de ce délai, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pourra obtenir des dommages et intérêts tel que prévu à l'article 6 du Titre I du cahier des charges de cession de terrains à savoir : suite à une mise en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours , la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10% dudit prix.

ARTICLE 2 – 11: FRAIS

La SNC Florides 1 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 – 12: IMPOTS ET CHARGES

La SNC Florides 1 s'engage à acquitter à compter de la signature de l'acte authentique de vente correspondant à la date de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

La SNC Florides 1 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.

ARTICLE 2 – 14 : CONDITIONS RESULTANT DE LA SITUATION DU TERRAIN DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC DES FLORIDES

Le Vendeur et l'acquéreur seront tenus, chacun en ce qui le concerne, au respect de l'ensemble des prescriptions contenues dans les documents applicables dans la ZAC DES FLORIDES, et en particulier dans celles suivantes qui demeureront annexées aux présentes :

- le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes

Le Vendeur, en sa qualité d'aménageur de la ZAC est tenu de réaliser les prestations techniques d'aménagement et d'équipement prévues dans les documents de la ZAC.

A cet égard, le représentant de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que les travaux de viabilisation du lot N° 12 seront achevés en novembre 2011, à l'exception du tapis définitif de la voirie, lequel sera achevé fin 2012 au plus tard.

En tout état de cause, la desserte dans des conditions normales tant du chantier que des constructions une fois celles-ci achevées devront être garanties à l'Acquéreur à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

A l'égard des dispositions du cahier des charges de cession de terrain, il est d'ores et déjà convenu :

- que l'Acquéreur sera autorisé à vendre et à louer avant leur achèvement les constructions à édifier sur le Terrain et ceci, par dérogation à l'article 7 du cahier des charges de cession de terrains,

- que le Vendeur renoncera à l'action résolutoire prévue au cahier des charges de cession de terrain en contrepartie de la remise d'une copie de la garantie d'achèvement qu'il aura le cas échéant obtenue pour la réalisation de tout ou partie de son programme de construction.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

L'acquisition du terrain d'assiette de chacune des tranches de construction est soumise aux conditions suspensives suivantes :

ARTICLE 3 – 1 : OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE AFFERANT A CHAQUE TRANCHE DE CONSTRUCTION

En ce qui concerne le terrain de la première tranche :

L'obtention dans les 12 mois au plus tard suivant la signature des présentes par l'acquéreur du premier permis de construire express 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 la réalisation d'un village d'entreprises pour une SHON minimale de 4.188 m² pour la première tranche.

Ce permis de construire devra être exempt de toutes prescriptions liées le cas échéant à la présence d'espèces protégées.

La SNC Florides 1 s'engage à justifier à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à première demande de celle-ci du dépôt de sa demande de permis de construire, dans un délai de 4 mois à compter de la signature des présentes en lui adressant une copie du dossier de demande de permis.

Etant ici précisé par la SNC Florides 1 qu'une demande de permis de construire a été déposée le 9 août 2011, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt délivré par la Mairie de MARIGNANE, en date du 9 août 2011, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Observation étant ici faite que l'assiette du premier permis de construire sera constituée par le terrain délimité sur le plan en annexe des présentes, objet des présentes ci-dessus désigné. La SNC Florides 1 sera autorisée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole avant la signature des présentes à déposer à ses frais les demandes de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Dès l'obtention expresse dudit premier arrêté de permis de construire, la SNC Florides 1 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 à l'acquéreur 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, l'acquéreur Bénéficiaire s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier au vendeur.

A défaut de signature de l'acte authentique de vente, le bénéficiaire du permis de construire s'engage à en demander le retrait.

En ce qui concerne le terrain des autres tranches de construction :

- L'obtention, pour chacun des terrains des tranches 2, 3 et 4, d'un permis de construire express et définitif, dans les délais suivants :
 - tranche 2 : 21 mois après la signature des présentes
 - tranche 3 : 33 mois après la signature des présentes
 - tranche 4 : 45 mois après la signature des présentes
- La commercialisation de 75% des surfaces (SHON) du(des) bâtiment(s) la tranche précédente.

Les permis de construire obtenus devront être purgés de tous recours gracieux ou contentieux, déferé préfectoral et de tout décision de retrait, et porter sur la construction de locaux d'activités et de bureaux d'une SHON de :

- 4188 m² environ pour la tranche n°2 ;
- 3750m² environ pour la tranche n°3 ;
- 4800m² environ pour la tranche n°4 ;

Ces permis de construire devront être exempts de toutes prescriptions liées le cas échéant à la présence d'espèces protégées.

La SNC Florides 1 s'engage à justifier à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à première demande de celle-ci du dépôt de sa demande de permis de construire, dans un délai de un mois suivant ledit dépôt en lui adressant une copie du dossier de demande de permis.

La SNC Florides 1 sera autorisée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole avant la signature des présentes à déposer à ses frais les demandes de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Dès l'obtention expresse desdites permis de construire, la SNC Florides 1 s'engage à faire procéder dans les huit jours de leur délivrance à l'affichage de ces autorisations sur le terrain et à faire constater cet affichage par constat d'huissier.

Le caractère définitif des permis de construire résultera, sous réserve que l'acquéreur n'ait pas reçu de notification d'un recours, déferé préfectoral ou retrait, d'attestations qui seront établies à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date de la notification à l'acquéreur 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, l'acquéreur Bénéficiaire s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier au vendeur.

A défaut de signature de l'acte authentique de vente, le bénéficiaire des permis de construire s'engage à en demander le retrait.

ARTICLE 3-2 : ETAT DU SOL

Que les études (diagnostic environnemental et étude géotechnique) à réaliser sur le Terrain à la diligence de l'Acquéreur et à ses frais lui permettent de valider la faisabilité technique et économique de l'opération de construction.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur souhaiterait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devra le notifier au Vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de **trois (3) mois** à compter des présentes.
A défaut, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

Toutes autorisations sont données par le Vendeur à l'Acquéreur et à toute personne mandatée par l'Acquéreur à l'effet de pénétrer sur le Terrain pour réaliser tous sondages, relevés, métrés et études qui lui paraîtront utiles, à charge de remettre les lieux en état pour le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'acte authentique de vente ne serait pas signé.

ARTICLE 3 – 3 ORIGINE DE PROPRIETE

La production par la Communauté Urbaine 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 3-4 ABSENCE DE SERVITUDE

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires, les anciens titres de propriété et les pièces d'urbanisme, une ou plusieurs servitudes publiques ou privées, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et qui auraient pour effet soit de mettre obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation, soit de diminuer sensiblement la valeur du terrain ou de le rendre impropre à la destination que l'Acquéreur entend lui donner (parc d'activités et de bureaux).

ARTICLE 3-5 FRANCHISE HYPOTHECAIRE

Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité en cours de validité ne révélant aucune inscription hypothécaire ou privilégiée ni aucun droit réel ou mention pouvant mettre obstacle à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 3-6 ABSENCE DE CONTRAINTE ARCHEOLOGIQUE

Il est précisé qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture de la région Provence Alpes Cote d'Azur en date du 18 avril 2008 qu'il ne sera pas édicté de prescriptions de fouilles et que le projet de construction, objet des présentes ne donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques postérieures au diagnostic archéologique remis le 16 avril 2008, ayant pour objet ou pour effet soit de réaliser un diagnostic archéologique et/ou de fouilles, soit de conserver complètement ou partiellement les parcelles constituant l'assiette dudit projet.

ARTICLE 3-7 TAXES D'URBANISME

Le projet de construction de l'Acquéreur ne devra pas générer de taxes ou participations d'urbanisme autres que :

- la Taxe Départementale des espaces naturels sensibles (TDENS),
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE).

En particulier, il bénéficiera de l'exonération de la Taxe Locale d'Équipement (TLE)

ARTICLE 3-8 DROITS DE PREEMPTION

Tous les droits de préemption susceptibles de s'appliquer à l'occasion de la présente mutation devront avoir été purgés au préalable.

ARTICLE 3 -9 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 -10 : PRISE D'EFFET

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

ARTICLE 4 : ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Les Parties conviennent de ne pas stipuler de dépôt de garantie

ARTICLE 5 : EXECUTION FORCEEE

Passé les délais ci-dessus fixés pour la signature des actes authentiques de vente, éventuellement prorogés, à savoir :

- au plus tard 12 mois après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 1,
- au plus tard 24 mois après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 2,
- au plus tard 36 mois après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 3,
- au plus tard 48 mois après la signature des présentes en ce qui concerne le terrain de la tranche 4.

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 du Vendeur, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente.

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 adressée :

➤ 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 l'autre

FAIT A MARSEILLE en 6 exemplaires

L'acquéreur

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 SNC Florides 1 représentée par :
M.Eric Bonnet

M. André ESSAYAN