

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 SII BONNANS, enregistrée au RCS de Marseille n° 378 679 310, représentée par son Président Monsieur Eric BONNANS, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, domiciliée 23 Boulevard de Vintimille, 13015 Marseille

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 BT n° 96 d'une surface de 16 618 m² environ correspondant au lot n° 3 à la Société SII BONNANS pour un montant de 547 810 euros hors taxes.

La surface de plancher de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est supérieure ou égale à 5 771,70 m² environ pour l'édification d'un immeuble à usage industriel.

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 SII BONNANS qui l'accepte, sur la commune de Marignane (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 16 618 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section BT n° 96 teintée en rouge sur le plan ci joint.

ARTICLE 1-2 - PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de 547 810 euros hors taxes 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-CREDIT BAIL

Il est précisé que la vente sera réalisée sous la forme de crédit bail, avec les crédits bailleurs suivants :

- CM CIC lease
- Batilease
- Nordbail
- OSEO

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 à usage industriel qu'envisage la Société SII BONNANS.

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 SII BONNANS 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- 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 - 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 la Société SII BONNANS 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 Bonnans 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- 9 - AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise la Société SII BONNANS 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 SII BONNANS 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- 10 - DEMARRAGE DES TRAVAUX

La Société SII BONNANS 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, conformément au cahier des charges de cession de terrains (titre I, article 4).

ARTICLE 2 - 11 - FRAIS

La Société SII BONNANS prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole.

ARTICLE 2 - 12 - IMPOTS ET CHARGES

La Société SII BONNANS 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 SII BONNANS 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 DEFINITIF

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 le bâtiment dont l'édification est envisagée par lui pour une surface de plancher d'environ 5 771,70 m².

Il est précisé que la SII BONNANS a obtenu l'arrêté de permis de construire n° PC 0130054 12F0038 01 le 13 aout 2013 suite à sa demande déposée le 18 juin 2013.

La Société SII BONNANS 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 SII BONNANS 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 SII BONNANS 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

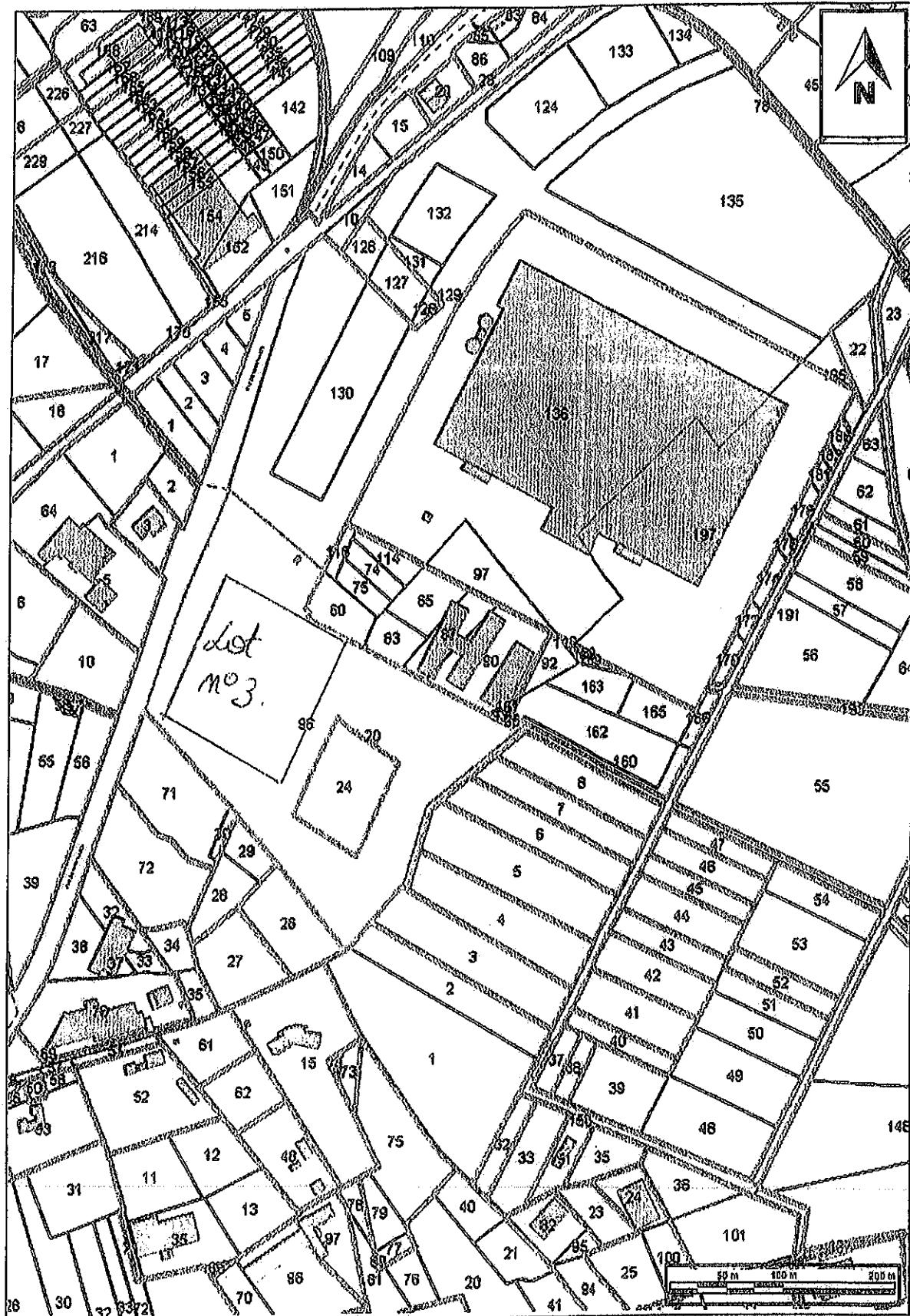
Le vendeur

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 SII BONNANS
représentée par :
Monsieur Eric BONNANS

Monsieur Patrick GHIGONETTO

Zone de titre éditable



Commentaires

Date : 28/8/2013

Echelle : 1/4362

Données issues du SIG MPM/VDM



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
16 rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08

Affaire suivie par : Jean-Michel MARCH
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2013-026V2560

COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE	
N° d'enregistrement DPP/DIVCOU	2013.10.80356
Courrier arrivé le	7 OCT, 2013
Original à	DUF
Copie à	L. Marchand

CUMPM
BP 48014
13567 Marseille cedex 02

COURRIER DPAUCV	
Arrivé le	- 9 OCT. 2013
A :	DUF / DPAUCV / GT
Copie :	

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE
(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)
(Art R. 1211-1 à R. 1211-8 du CG3P)

1. Service consultant : CUMPM

DGA Développement et aménagement du territoire
Direction de Pôle aménagement urbain et cadre de vie

2. Date de la consultation : 29/08/2013

Dossier reçu le : 02/09/2013

Dossier complété le : 02/09/2013

Visite : Néant

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

- Projet de cession
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. Propriétaire présumé : Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Il s'agit d'un terrain viabilisé situé dans la ZAC des Florides. Cette parcelle est cadastrée BT n° 96 d'une surface de 16 618 m² avec une surface de plancher de 5771,70 m²

5 a. Urbanisme : P. O. S. Zone UE3d2

6. Origine de propriété : sans incidence sur l'évaluation

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute occupation, est établie à

573 000 € H.T.

(Cinq cent soixante treize mille euros hors taxes)

11. Réalisation d'accords amiables : Entre la CUMPM et la Société BONNANS

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

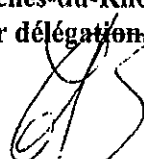
Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de ma considération distinguée.

A Marseille, le 23 septembre 2013

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,**



Christine BOUTILLIER