PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

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

D'UNE PART

ET :

La Société dénommée LD TRAVOCEAN, représentée par Monsieur Olivier LE NAGARD, Directeur,

Dont le siège est située Les Ecluses, 28 quai Gallieni 92 158 Suresnes Cedex, France.

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Par délibération en date du 1^{er} octobre 2010, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'Intérêt Communautaire à vocation d'activité économique Athélia V.

Cette opération s'inscrit dans la démarche que Marseille Provence Métropole a engagé en 2002 dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, visant à identifier des secteurs permettant la programmation d'opération d'aménagement destinées au développement de l'action économique.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a ainsi défini à l'Est de son territoire sur la commune de la Ciotat un secteur stratégique pour la réalisation d'un nouveau pôle d'activités.

La future zone d'aménagement concerté Athélia V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au nord de la commune de la Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes Athélia I, II, III et IV.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre une parcelle de terrain de 7 028 m² environ à la Société LD TRAVOCEAN pour un montant de 506 016 euros conformément à l'estimation de France Domaine.

La SHON affectée sur le lot n° 4 est d'environ 2 300 m² pour l'édification d'un ensemble immobilier commercial et industriel.

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

A C C O R D

I – CESSION

ARTICLE 1-1 – REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA CESSION

La cession objet du présent protocole est soumise à l'intégralité des dispositions du Cahier des Charges de Cession de terrains et ses cinq annexes (ci-après CCCT) applicable à la ZAC Athélia et approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 9 décembre 2011.

Le présent protocole a pour objet de préciser le contenu du tènement objet de la vente et les conditions complémentaires auxquelles celle-ci est consentie.

En cas de contradiction de texte ou d'interprétation entre les deux documents, le CCCT prévaut sur le protocole de cession.

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

ARTICLE 1-2 – DESIGNATION DU BIEN

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à céder à la Société qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat un terrain à bâtir d'une surface de 7 028 m² environ à détacher des parcelles cadastrées CK 109, CK 110, CK 483, CK 482.

La réalisation portera sur un programme de bâtiment dont la SHON est 2 300 m² environ.

Le terrain cédé rentre dans l'usage des terrains destinés à être cédés aux constructeurs (Article 3 dernier alinéa du CCCT).

Par ailleurs en cas de cession du lot 5-1 d'une superficie de 6 000 mètres carrés jouxtant le bien objet du présent protocole, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

s'engage à le vendre prioritairement à la société LD TRAVOCEAN qui disposera donc sur ce lot d'une option prioritaire d'achat.

ARTICLE 1-3 – PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de 506 016 euros HT conformément à l'avis de France Domaine, étant ici précisé que le prix global et définitif sera arrêté après réalisation du document d'arpentage établi par un géomètre expert et nécessaire au détachement du terrain à bâtir objet des présentes.

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

II CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Le cessionnaire au présent protocole se porte fort à l'égard de Marseille Provence Métropole du respect des dispositions prévues à l'article 2 du CCCT.

ARTICLE 2-2 - SITUATION D'OCCUPATION

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole vendra le bien cédé débarrassé de tout encombrant et remis en état à sa côte naturelle.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à débarrasser ledit terrain au plus tard au 30 novembre 2014.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque.

ARTICLE 2-3 – 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.

En cas d'occupation quelconque, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à prendre à ses frais toutes les mesures nécessaires pour faire évacuer le bien. Si l'occupation devait se prolonger pour une durée supérieure à deux semaines, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole indemniserait la société LD TRAVOCEAN pour les préjudices en résultant.

A défaut, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à ses frais, avant la signature de l'acte authentique à obtenir la main levée de toutes les inscriptions d'hypothèques et privilèges se rattachant au bien objet du présent protocole.

ARTICLE 2-4 – 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 2-5 – ORIGINE DE PROPRIETE

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

ARTILE 2-6 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

ARTICLE 2-7 – ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La Société LD TRAVOCEAN 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 2-8 - 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 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 chimiques 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 du 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 dûment qualifié, déclare et garantit 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.
- En cas de découverte par LD TRAVOCEAN de pollution postérieurement à la vente, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra à sa charge tous les frais nécessaires à la dépollution complète du bien.

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 LD TRAVOCEAN et 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 12 mois après la signature des présentes et une fois que le terrain sera débarrassé de tout encombrant (constat huissier).

Cette réitération se fera sous la condition expresse du respect du CCCT qui sera annexé à l'acte authentique.

ARTICLE 2-10 – AUTORISATION

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise la Société LD TRAVOCEAN à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

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

ARTICLE 2-11 – DELAIS D EXECUTION

La Société s'engage à réaliser les études et travaux de la totalité des bâtiments dans les conditions prévues à l'article 4.1 à 4.5 inclus du CCCT et le cas échéant conformément aux dispositions annexes applicables.

Les partis déclarent d'un commun accord qu'aucune dérogation n'est édictée au titre de l'article 4.6 du CCCT.

ARTICLE 2-12 – FRAIS

La Société LD TRAVOCEAN prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES

La Société LD TRAVOCEAN 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 LD TRAVOCEAN 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

Les parties déclarent formellement subordonner le présent engagement synallagmatique de vente d'un bien immobilier à la réalisation définitive et cumulative de conditions suspensives énoncées ci-après.

ARTICLE 3-1 – OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET PURGE

Obtention par LD TRAVOCEAN s'engage à obtenir un permis de construire purgé de tout recours des tiers avant le 30 novembre 2014 sauf accord des parties pour proroger ce délai.

ARTICLE 3-2 – OBTENTION D UN PRET BANCAIRE OU D'UNE PROPOSITION EN CREDIT BAIL

L'obtention par la société LD TRAVOCEAN d'un prêt bancaire ou d'une proposition en crédit bail couvrant l'ensemble de l'investissement immobilier à concurrence de 6 500 000 euros d'une durée de 15 ans maximum, moyennant un taux d'intérêt (hors assurance)

variable maximum de euribor 3 mois + 3,00 % l'an pour financer l'acquisition du bien immobilier objet du présent protocole.

ARTICLE 3-3 – OBTENTION DE L'AVIS FAVORABLE SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devra obtenir des services de l'Etat l'avis favorable sur la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau avant le 31 mars 2014.

ARTICLE 3-4 – 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 3-5 – POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après sa signature par le représentant de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole lui-même autorisée par l'approbation de l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de la délibération portant l'acquisition du terrain objet des présentes aux prix et charges et conditions présentes.

Le présent protocole ayant qualité de contrat synallagmatique ne prendra effet qu'après qu'il aura été rendu exécutoire suite à sa réception par les services du contrôle de légalité.

Ces différentes conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le jour de la réitération de l'acte dans un délai maximum de douze mois à compter de la signature du présent protocole sauf renonciation expresse à leur réalisation par les parties.

Si à cette date au plus tard ces conditions ne sont pas réalisées, le présent protocole deviendra caduc sans indemnité d'aucune sorte, sauf prorogation par accord écrit des parties.

ARTICLE 3-6 – SANCTIONS - RESOLUTION

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pourra soit décider d'appliquer des pénalités, soit résoudre la vente selon l'article 6 du CCCT.

En cas d'inobservation des obligations souscrites par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole mises à sa charge dans le présent protocole et ses annexes ainsi que dans

l'acte de vente, la société LD TRAVOCEAN pourra résoudre la vente la vente après une mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai d'un mois.

En cas de résolution de la vente la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devra restituer toutes les sommes qui lui auront été versées par la société LD TRAVOCEAN et indemniser tous les préjudices subis par la société LD TRAVOCEAN et notamment ceux liés au commencement des travaux.

Le montant de l'indemnité pourra être déterminé par voie d'expertise judiciaire.

ARTICLE 3-7 – RESPECT DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ET SES ANNEXES (CAHIERS DE PRESCRIPTIONS, CHARTE CHANTIER VERT, ETC).

Outre qu'il ne s'agit pas d'un simple respect mais d'une application conforme, la CCCT précise en son article 5 que les délais prévus au présent cahier des charges pourront faire l'objet d'une prolongation par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à la demande du constructeur qui devra indiquer les motifs la justifiant.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au constructeur tels qu'ils sont définis par les textes et la jurisprudence des juridictions nationales.

Fait à Marseille, le

La Société LD TRAVOCEAN
Représentée par
Monsieur Olivier LE NAGARD

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

Monsieur Patrick GHIGONETTO