

PROCOLE 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 Barjane, enregistrée au RCS d'Aix en Provence n° 492 331 343 représentée par M. Léo Barlatier ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes, domiciliée 5995 CD 6 Lieudit La Meunière 13480 Cabriès

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 des parcelles cadastrées Section Z n° 55, 56, 64 , 65 d'une surface de 33 557m² environ correspondant au lot n° 23 à la

Société Barjane pour un montant de
2 047 000 euros hors taxes.

La surface de plancher de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est supérieure ou égale à 20 000 m² environ pour l'édification en 2 ou 3 tranches de 3 cellules d'entreposage à usage industriel et tertiaire dans le domaine de l'aéronautique.

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 Barjane qui l'accepte, sur la commune de Marignane (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 33 557 m² environ à détacher des parcelles cadastrées Section Z n° 55, 56, 64 et 193 représentant le lot n°23 de la ZAC Florides teintées en rouge sur le plan ci joint.

Sous condition suspensive que l'acquisition de la parcelle par la Communauté Urbaine Z65 soit intervenue avant la réitération des présents sinon elle fera l'objet d'une cession ultérieure la Communauté Urbaine.

Il en est de même pour la parcelle détachée du domaine public communautaire. La cession ne pourra intervenir qu'une fois la

ARTICLE 1 – 2 - PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de 2 047 000 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, pour un prix de 61€/m².

Les modalités de paiement seront les suivantes :

- à la réitération de l'acte authentique, 50% du montant total est payable comptant par l'acquéreur
- 17% du montant total à la délivrance de l'ordre de service de construction de la cellule n°2
- 33% du montant total à la délivrance de l'ordre de service de construction de la cellule 3

Le solde du prix devra intervenir au plus tard 6 ans après la réitération de l'acte authentique, que le projet soit réalisé en 2 tranches ou en 3 tranches.

A cet effet, l'acquéreur s'engage à fournir un cautionnement bancaire au plus tard à la date de signature de l'acte authentique sur le montant de la vente ou du restant dû.

Eu égard à la remise de cette caution, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole renoncera à bénéficier d'un privilège de vendeur et à l'action résolutoire y étant attachée.

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.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole réalisera les équipements (voirie d'accès, réseaux et raccordements) nécessaires à la viabilisation du lot dans des délais compatibles avec la mise en exploitation de l'opération de construction visée dans le présent protocole et au plus tard le 30 septembre 2014.

La viabilisation du lot sera réalisée conformément au plan des réseaux en attente de la ZAC au droit du lot n° 23 (annexe 3)

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 des immeubles et au projet de construction des cellules d'entreposage et des bureaux qu'envisage la Société Barjane.

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 des immeubles et droit immobiliers attachés, 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 Barjane 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 d'entrepôt et 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 Barjane 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 Barjane 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 Barjane 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 Barjane 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 Barjane s'engage à démarrer les travaux sous peine de nullité de cette vente dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique, par dérogation au cahier des charges de cession de terrains (titre I, article 4).

La société Barjane s'engage à notifier, dans les 5 jours ouvrés de son envoi, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole l'ordre de service au constructeur afférent à la construction de chaque cellule et à avoir réalisé la construction de chaque cellule dans le délai prévu au cahier des charges de cession de terrains (titre I, article 4-5).

ARTICLE 2 – 11 - FRAIS

La Société Barjane 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 Barjane 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 Barjane 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 – SIGNATURE D'UN BAIL ENTRE LE BENEFICIAIRE ET LE GROUPE DAHER

La signature d'un engagement réciproque de location d'une durée de 9 ans dont 6 ans ferme conclu avec le groupe Daher portant au minimum sur la première cellule d'entreposage.

ARTICLE 3 – 2 - 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 les 3 cellules d'entrepôts dont l'édification est envisagée par lui pour une surface de plancher d'environ 16 847 m².

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

La Société Barjane 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.

A cet effet, la société Barjane déclare avoir déposé le 06 août 2013 une demande de permis de construire.

Dès l'obtention exprès dudit arrêté de permis de construire, la Société Barjane 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 Barjane

ARTICLE 3-3 : QUALITE GEOTECHNIQUE DU SOL ET SOUS SOL

Que l'audit (ou les audits) que fera réaliser le bénéficiaire, si bon lui semble, à ses frais, par un bureau de contrôle spécialisé relativement à la qualité du sol et de sous-sol ne révèle pas la nécessité de réaliser des travaux de confortement de sol ou de mettre en œuvre des

techniques de fondations spéciales pour permettre l'édification des constructions, objet de l'opération ci-dessus.

Pour permettre la réalisation de cette condition suspensive, la Communauté Urbaine Marseille Provence métropole autorise expressément le bénéficiaire et ses conseils à accéder librement aux biens objets des présentes, à charge de remettre les lieux en l'état.

ARTICLE 3-4 : ARCHEOLOGIE

Absence de toute contrainte archéologique pesant sur le terrain objet des présentes et sur les terrains nécessaires à l'aménagement et l'équipement du terrain objet des présentes.

Pour le cas où la DRAC formulerait des prescriptions de diagnostics et ou de fouilles concernant le bien ou les terrains nécessaires à son aménagement et équipement, le bénéficiaire pourrait se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive.

Les coûts du diagnostic et des fouilles éventuelles seront supportés par le promettant en sa qualité d'aménageur.

ARTICLE 3-5 : AUTORISATION D'EXPLOITATION

L'obtention par le Bénéficiaire d'un arrêté préfectoral d'enregistrement à caractère définitif l'autorisant à exploiter, sur le terrain objet des présentes, une activité de stockage de matières combustibles soumise à « enregistrement » (rubriques 1510-2/1530-2/2662-2/2663-1-b/266-2-b/2663-2-b) et à « déclaration (rubrique 1434-b,2925) dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. (ICPE).

A cet effet, il est précisé que la société Barjane a déposé le 08 aout une demande d'autorisation d'exploitation à la préfecture des Bouches du Rhône.

Il est précisé que la condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée si l'autorisation ICPE était assortie de conditions- mise en œuvre de mesures compensatoires à la destruction d'espèces protégées notamment – de nature à augmenter de manière significative les contraintes pesant sur la réalisation du projet, le coût ou les délais de réalisation de ce dernier.

En outre, il sera constitué une servitude résultant des prescriptions de la législation sur les installations classées relatives aux flux thermiques de la zone Z2 au profit du terrain objet de la promesse telle que cette servitude figure sur le plan annexé (annexe 4).

La présente condition suspensive bénéficie uniquement à la Société Barjane.

ARTICLE 3-6 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.

Production par Marseille Provence Métropole du justificatif relatif à l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle Z 65.

Production par Marseille Provence Métropole si nécessaire de la preuve du déclassement de l'emprise DP pour une surface de 173 m².

ARTICLE 3 - 7 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.

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

IV AUTRES DISPOSITIONS

4-1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Les baux qui seront consentis sur le site devront obligatoirement être conclus avec des sociétés dont les activités seraient des services avancés aux industries dans les secteurs de l'aéronautique, de la défense, des biens d'équipement et de l'énergie afin de permettre à la Communauté Urbaine Marseille Provence métropole de consacrer le Technoparc des Florides au projet Henri Fabre. Cette condition liée à la nature des activités exercées par les futurs locataires au sein de la construction à édifier par le bénéficiaire ne jouera que pour la première mise en location de chaque cellule et dans la limite d'une durée de trois ans à compter de l'achèvement de chaque cellule dont s'agit.

ARTICLE 4 -2 - 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 4 –3 - PRISE D'EFFET

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

ARTICLE 4-5 – 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 établie 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 (annexe 5).

ARTICLE 4-6 – 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

Reçu au Contrôle de légalité le 17 décembre 2013

Communauté.

La Société BARJANE
représentée par
M. Léo Barlatier

M. Patrick GHIGONETTO