

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, 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 civile immobilière LMTN DU CAIRE ayant son siège 3 avenue des Carrières – Z.I. Plaine du Caire 3 – 13830 Roquefort-la-Bédoule.

représentée par ses gérants :

- Monsieur JEAN Philippe né le 3 février 1964 à Aix en Provence demeurant 5 boulevard Bonne Source à Saint Tropez (83990),
- Monsieur BERBER Nazar né le 1^{er} janvier 1954 à Istanbul demeurant 11 avenue des Carrières – la Plaine du Caire 3 à Roquefort-la-Bédoule (13830)

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La commune de Roquefort-la-Bédoule a engagé en 1986 la réalisation d'un lotissement communal destiné à accueillir des entreprises sur le site de La Plaine du Caire. Cette zone d'activités a, depuis, fait l'objet de deux extensions au début et à la fin des années 90.

Dans le cadre des compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique qui lui sont dévolues depuis sa création en 2002, la

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre en régie d'une ultime opération d'extension de la zone d'activités de la Plaine du Caire.

Le Parc d'activités de la Plaine du Caire IV s'étend sur une superficie totale d'environ 5 hectares, à vocation économique, les lots commercialisés étant destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises.

La communauté urbaine Marseille Provence métropole a engagé des négociations afin de vendre les différents lots constituant le parc d'activités.

La SCI LMTN DU CAIRE s'est portée acquéreur d'un des lots en nature de terrain nu viabilisé d'une superficie totale de 910 m² cadastrée Section E numéro 206 pour un montant de 54 600 euros hors taxes.

La SHON maximale de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain est de 455 m² environ destinée à une activité de fabrication de vêtements féminins.

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 cède en pleine propriété au profit de la SCI LMTN DU CAIRE, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, sur la commune de Roquefort-la-Bédoule (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 910 m² cadastré Section E numéro 206 identifié comme le lot n° 6 du lotissement La Plaine du Caire 4.

ARTICLE 1 - 2 : PRIX

La présente vente est consentie moyennant un montant de 54 600 euros hors taxes (cinquante quatre mille six cent euros) soit le prix de 60 euros /m² HT conformément à l'avis de France Domaine.

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.

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 personnel.

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

ARTICLE 2 - 5 : ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété du bien sus désigné 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 : REITERATION

Le présent protocole sera réitéré chez l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en concours ou non avec le notaire de l'acquéreur, par un acte authentique que Messieurs JEAN et BERBER, ou toute personne physique ou morale 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 du présent protocole foncier, toutes conditions suspensives étant réalisées.

ARTICLE 2 - 7 : AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise la SCI DU CAIRE à prendre possession du terrain objet des présentes, de façon anticipée avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique notarié afin qu'il démarre ses travaux et l'autorise à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2 - 8 : FRAIS

La SCI LMTN DU CAIRE prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais de clôture du lot qu'il achète.

ARTICLE 2 - 9 : IMPOTS ET CHARGES

La SCI LMTN DU CAIRE s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

La SCI LMTN DU CAIRE 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 : DEPÔT ET 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 toute décision de retrait.

Observation étant faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet de la présente cession.

La SCI LMTN DU CAIRE est autorisée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avant la signature des présentes, à déposer, à ses frais, la demande de permis de construire au plus tard le 30 septembre 2014 conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La SCI LMTN DU CAIRE s'engage à fournir à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la copie de la demande de permis et de ses annexes dès la date de leur dépôt

afin que cette dernière valide le projet pour lequel l'acquéreur a été initialement retenu conformément aux règles architecturales et techniques (cf annexe).

Dès l'obtention exprès dudit arrêté de permis de construire, la SCI LMTN DU CAIRE s'engage à procéder dans les huit jours de sa délivrance à son affichage 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, 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.

ARTICLE 3-2 : RESULTATS DE L'ETUDE DE SOL

Qu'il ne soit pas découvert lors de l'étude de sol qui serait réalisée par l'acquéreur sur le terrain objet des présentes tout élément de nature à porter obstacle à la construction, à la libre disposition ou à l'exploitation de l'immeuble notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés.

ARTICLE 3 - 3 : DEMARRAGE DES TRAVAUX

La SCI LMTN DU CAIRE s'engage à démarrer ses travaux dans un délai maximum de 4 mois après l'obtention du permis de construire définitif sous peine de nullité de cette vente, sauf dans le cas où la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ne serait pas en mesure de livrer les lots viabilisés dans ce délai.

ARTICLE 3-4 : ABSENCE DE SERVITUDE ADMINISTRATIVE

Que ne soit pas découvert lors de la levée d'une note d'urbanisme , une ou plusieurs servitudes administratives grevant le bien objet des présentes et non relatées aux présentes et faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

ARTICLE 3 - 5 : 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 faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

ARTICLE 3 - 6 : POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorisant la cession du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 3 - 7 : 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 – 8 : EXECUTION FORCEEE

Passé le délai de douze mois après la signature des présentes pour la signature de l'acte authentique 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 dans un délai de 12 mois après la signature des présentes : 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 à Marseille en 5 exemplaires

L'acquéreur

Pour le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole représentée par son
10^{ème} Vice-Président en exercice, agissant par
délégation et pour le compte de ladite Communauté

La société civile immobilière
LMTN DU CAIRE représentée
Par ses gérants

Philippe JEAN

Nazar BERBER

Patrick GHIGONETTO