

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 15 Décembre 2016

1938

■ **Cession à titre onéreux d'un lot de parcelles sises sur la commune de Gignac-la-Nerthe au profit de la Société PROUDEED pour la réalisation d'un village artisanal et petites entreprises.**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de développement économique et afin d'assurer un aménagement d'ensemble sur le secteur dit de l'Aiguilles sur les communes de Gignac-la-Nerthe et d'Ensuès-la-Redonne, la Métropole procède à la cession d'un lot de parcelles d'une surface d'environ 19 222 m² cadastrées Section AD n°53, 56, 57, 58,59,61 et 62 à Gignac-la-Nerthe à la Société PROUDEED pour la réalisation d'un village artisanal et petites entreprises.

La délibération DEV 011-1553/15/BC du 21 décembre 2015 de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la cession à titre onéreux d'une bande de terrain sur la commune de Gignac-la-Nerthe au profit de la Société PROUDEED pour la réalisation d'un village artisanal et petites entreprises moyennant le prix de 90 euros/m².

Compte tenu des contraintes techniques liées au coût de démolition, de remise en état du site et de son affectation future, il a été décidé de passer outre l'avis de France Domaine.

Dès lors un document d'arpentage a été réalisé et a précisé la surface totale du projet pour 19 280 m² permettant de déterminer un prix de vente définitif pour la somme de 1 735 200 euros.

Il convient que le Bureau de Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette cession.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de France Domaine n° 2014-043V3134 du 28 avril 2015 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où il le rapport ci-dessus,**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Que la cession du terrain à bâtir d'une superficie de 19 280 m² sur la commune de Gignac-la-Nerthe – quartier Aiguilles, permettra la réalisation d'un village d'entreprises pour les artisans et petites entreprises ;
- Que compte tenu des contraintes techniques liées aux coûts de démolition, de remise en l'état du site, de l'affectation du terrain à un village pour les petites entreprises il est proposé au Bureau de la Métropole de passer outre l'avis de France Domaine.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé, par lequel la Métropole cède à la Société PROUDEED un lot de parcelles d'une surface totale de 19 280 m² cadastrées Section AD n° 53, 56, 57, 58, 59, 61 et 62 situées à Gignac-la-Nerthe, moyennant la somme de 1 735 200 euros.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier ainsi que tous les documents nécessaires et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 3 :

La recette correspondante sera inscrite au budget de la Métropole – Sous Politique C 130 – Fonction 588 – Nature 775.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Economie, Nouvelles Technologies,
Enseignement Supérieur

Martine VASSAL

PROTOCOLE FONCIER
valant promesse synallagmatique de vente

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite métropole en vertu d'une délibération n°
en date du

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

ET

La Société dénommée PROUDREED HOLDING, Société Civile au capital de 254.935 € dont le siège social est à PARIS (75116), 7 rue de l'Amiral d'Estaing, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 504 471 186 représentée par Monsieur Rémy Saix en vertu d'un pouvoir en date 25 juillet 2014

Ci-après dénommée « Le BENEFICIAIRE » - « L'ACQUEREUR » ou
« PROUDREED »

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre un lot de parcelles cadastrées Section AD n° 53, 56,57,58, 59, 61 et 62 à Gignac-la-Nerthe d'une surface totale d'environ 19 222 m² à la société PROUDREED pour un montant de 90 euros par mètre carré soit un montant global de 1 729 980 euros hors taxes outre TVA .

La surface de plancher envisagée par l'acquéreur étant d'environ 9.037 m² pour l'édification d'un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type « village d'entreprises » qui répondra aux besoins des petites entreprises de l'économie productive selon le plan annexé et conformément aux dispositions relatées ci-après.

Il est ainsi prévu la réalisation de 2 tranches. La 1^{ère} tranche de 5.500 m² correspondant à l'édification de 2 bâtiments à usages d'activités et de bureaux (Bâtiments B et C) : 1.004 m² destinés à la vente, 4.483 m² destinés à la location. Cette première tranche sera lancée « en blanc » par PROUDREED.

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 Métropole d'Aix-Marseille Provence s'engage à céder à société PROUDREED qui l'accepte, sur la commune de Gignac-la-Nerthe (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 19.222 m² environ cadastré Section AD n° 53, 56, 57, 58, 59, 61 et 62 et teinté en rouge sur le plan ci-joint, auquel est affectée une Surface de plancher maximale constructible d'environ 9.037 m².

Ledit terrain a fait l'objet d'un mesurage par un Géomètre Expert, le Cabinet A.T.G.T.S.M, 14 rue E. Henriot à Aix-en-Provence (13090), dont il ressort que la superficie du terrain s'établit à 19.280 m² (plan ci-annexé).

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La vente du terrain constituant l'assiette du projet est consentie moyennant le prix de 1.735.200 euros, ce prix ayant été fixé sur la base de 90 euros/m² de terrain en pente, majorée du montant de la TVA sur marge.

Etant précisé ici, que dans le cadre des négociations amiables la Métropole d'Aix-Marseille Provence a passé outre l'avis de France domaine du fait que l'acquéreur supportera les contraintes de démolition et la remise en état du site et que la vente se fait avec un engagement d'une première tranche de travaux de 5.500 m² de SDP non conditionnée à une phase préalable de commercialisation d'où une prise de risque pour la Société PROUDREED.

Ce prix sera payé selon les modalités ci après :

- 50% du prix de vente hors taxe à la signature de l'acte authentique de vente. Outre ce montant, PROUDREED acquittera la totalité du montant de TVA sur l'intégralité du prix de vente Le montant de la TVA sera calculé au plus tard le jour de la réitération de l'acte authentique de vente.
- 50% du prix de vente hors taxe dans les 24 mois suivant la signature de l'acte authentique de vente.

II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

ARTICLE 2 -1 : SITUATION D'OCCUPATION

La Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence 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.

La Métropole d'Aix-Marseille Provence déclare :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente ne sera pas précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit.

ARTICLE 2 – 2 : INSCRIPTIONS

La Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

La Métropole d'Aix-Marseille Provence déclare :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'elle n'a conféré à personne d'autre que la société PROUDREED un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

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 Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence.

ARTICLE 2 - 6 : ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La société PROUDREED 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

A ce sujet le Vendeur déclare :

- que l'Immeuble vendu ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux,
- qu'il n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, aucune déclaration d'appel au titre de l'Immeuble,
- qu'il n'existe pas à sa connaissance d'ouvrages enterrés,
- que le terrain n'a jamais fait l'objet d'une décharge sauvage.
- qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.
- qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

- qu'il n'existe aucun contrat de travail attaché au bien.

ARTICLE 2 – 7 : POLLUTION

La Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence, 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.

L'acquéreur prendra à sa charge la réalisation d'une étude pollution des sols.

Les résultats de cette étude pourront entraîner une renégociation du prix des terrains.

ARTICLE 2 – 8 : REITERATION

L'engagement de vendre du Vendeur et l'engagement d'acquiescer 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, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole d'Aix-Marseille Provence avec la participation du notaire de la société PROUDREED 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 le mois suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées à l'article 3.

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 de la tranche successive est expressément conditionnée à la commercialisation préalable de 50 % des surfaces de la tranche précédente tel que stipulé dans le paragraphe III des conditions suspensives.

Toute substitution à l'acquéreur sera obligatoirement soumise à l'accord préalable et express de la Métropole d'Aix-Marseille Provence sauf pour le cas où l'acquéreur constituerait une personne morale dans laquelle la société PROUDREED HOLDING ou PROUDREED INVESTISSEMENT détiendra directement ou indirectement une participation 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence autorise la société PROUDREED 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.

Une autorisation d'entrée sur le terrain est accordée à la société PROUDREED afin d'effectuer toutes les études nécessaires au dépôt des demandes de permis de construire sous condition de la remise en état des terrains.

ARTICLE 2 – 10 : DEMARRAGE DES TRAVAUX

La société PROUDREED s'engage à démarrer les travaux de construction des bâtiments de chaque tranche dans le mois suivant la délivrance du permis de construire devenu définitif, sauf dérogation expressément accordée par la Métropole d'Aix-Marseille Provence, 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 société PROUDREED prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique et des documents utiles et nécessaires réitérant le présent protocole.

ARTICLE 2 – 12: IMPOTS ET CHARGES

La société PROUDREED 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 assujetti.

La société PROUDREED devra rembourser à la Métropole d'Aix-Marseille Provence, 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

L'acquisition du terrain est soumise aux conditions suspensives suivantes :

ARTICLE 3 – 1 : ACQUISITION DES PARCELLES CADASTREE SECTION N°60 ET 63

Les présentes sont sous la condition suspensive de l'acquisition par PROUDREED auprès du Conseil Départemental des Bouches du Rhône des parcelles cadastrées section AD n°60 et 63 d'une surface d'environ 130 m² moyennant un prix maximum de 100 € par m².

ARTICLE 3 – 2 : OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE AFFERANT A CHAQUE TRANCHE DE CONSTRUCTION

En ce qui concerne le terrain de la première tranche :

L'obtention le **30 septembre 2017 au plus tard** dans les 6 mois au plus tard par l'acquéreur de deux permis de construire express et définitifs, comprenant également la démolition du hangar, purgés de tous recours gracieux et contentieux, déféré préfectoral et de toute décision de retrait, portant sur les locaux dont l'édification est envisagé par lui et consistant en la réalisation d'un village d'entreprises pour une SDP minimale de 5.500 m² pour la première tranche.

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

La société PROUDREED s'engage à justifier à la Métropole d'Aix-Marseille Provence, à première demande de celle-ci du dépôt de ses demandes 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 société PROUDREED sera autorisée par la Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 express desdits permis de construire, la société PROUDREED 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, 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, les arrêtés 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 les arrêtés 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.

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

La société PROUDREED s'engage à justifier à la Métropole d'Aix-Marseille Provence, 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 société PROUDREED sera autorisée par la Métropole d'Aix-Marseille Provence 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 permis de construire, la société PROUDREED 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 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 des permis de construire s'engage à en demander le retrait.

ARTICLE 3-3 : PERMIS D'AMENAGER

Que la société PROUDREED ait obtenu avant le **31 juillet 2017** un permis d'aménager de quatre (4) lots (selon plan ci-annexé) purgé de tous recours. A cet effet la société PROUDREED s'engage à déposer la demande de permis d'aménager accompagné du projet d'association syndical libre au plus tard le **31 janvier 2017**.

ARTICLE 3-4 : ETAT DU SOL

Que les compléments d'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 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 3-5 : ORIGINE DE PROPRIETE

La production par la Métropole d'Aix-Marseille Provence des titres justifiant d'une origine de propriété régulière et incommutable, remontant à un titre translatif sur l'ensemble des parcelles, objet des présentes.

ARTICLE 3-6 : 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).

A ce sujet, la Métropole d'Aix-Marseille Provence déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude de son propre chef et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 3-7 : 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 3-8 : TAXES D'URBANISME

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

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

ARTICLE 3-9 : POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Métropole d'Aix-Marseille Provence autorisant la cession 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 de l'acte 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 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

L'Acquéreur

Fait à Marseille, le

Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence,

Jean-Claude GAUDIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
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 : Félix Jean LEONI
Téléphone : 04 42 37 54 36
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2014-043V3134
dossier connexe : 2010-043V4369

CUMPM
DGA Développement et Aménagement du Territoire
Laure Guichard
BP 48014
13567 MARSEILLE CEDEX 02

COURRIER DPAUCV	
Arrivé le	04 MAI 2015
A :	MAF
Copie :	

SITE L'ÉVALUATION DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE	
2015-05-30-157	
Courrier arrivé le	04 MAI 2015
Original à :	DPAUCV
Copie à :	BONNET

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)

COURRIER	
Arrivé le	07 MAI 2015
A :	DUG
Copie :	

1. **Service consultant** : CUMPM

2. **Date de la consultation** : 26/09/2014

Dossier reçu le : 08/10/2014

Dossier complété le : 23/02/2015

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

- Projet de cession par la CUMPM
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4. **Propriétaire présumé** : CUMPM

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

Commune de GIGNAC LA NERTHE

Lieu-dit Aiguilles Nord

Cadastre : AD 53, 56, 57, 58, 59, 61 et 62 d'une superficie de 19 922 m².

Comprenant un hangar métallique.

5 a. Urbanisme : : Zone UE

6. Origine de propriété : bien acquis le 28 mars 2011 : 2 000 000 €

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

8. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, **hors coût de dépollution et de démolition**, est établie à :

2 000 000 € HT (deux millions d'euro hors taxes)

9. 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.

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.

A Marseille, le 28 avril 2015

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,
L'administrateur des Finances Publiques adjoint,



Roland GUERIN

