

**RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**

**Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur**

■ Séance du 30 Mars 2017

2541

**■ Approbation d'un protocole foncier de cession du lot n° 12 au profit de la société SNC Florides 1 - Zone d'Aménagement Concerté Florides à Marignane**

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

Afin de mettre en œuvre sa politique de développement économique et d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent sur la ZAC des Florides à Marignane et Gignac-la-Nerthe, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a engagé des négociations afin de vendre une bande de terrain en nature de terrain nu cadastrée Section BS n° 150 d'une superficie de 35 000 m<sup>2</sup> environ pour 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la Société SNC Florides pour l'édification d'un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type village d'entreprises conformément à un plan de masse en 4 tranches de construction successives.

La délibération DEV 006-748/11/BC de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 9 décembre 2011 a approuvé le protocole foncier formalisant cet accord pour un montant de 567 930 euros HT correspondant à la première tranche du projet. Un acte notarié réitérant ce protocole foncier pour la tranche 1 a ainsi été signé le 5 septembre 2012.

La délibération DEV 002-033/14/BC du 21 février 2014 a approuvé le protocole foncier modifiant les conditions de vente pour les trois tranches suivantes d'une surface de 24 674 m<sup>2</sup> en prévoyant un découpage des tranches différentes et plus précis, une évolution des conditions de commercialisation des tranches de la réalisation de divers équipements en matière de voirie et de raccordement de réseaux indépendamment du nombre de tranches réalisées. Ainsi, un second acte notarié concernant la seconde tranche a été signé le 24 novembre 2016, pour un montant de 566 211,86 euros TTC.

Compte tenu des conditions de commercialisation, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a entrepris des négociations avec la Société SNC Florides 1 afin de permettre la réalisation des deux dernières tranches du projet par la signature d'un nouveau protocole foncier prorogeant les dates butoir de réitération des actes authentiques, dans les mêmes conditions financières, soit à un prix de cession de 55 euros le m<sup>2</sup> H.T.

Il convient que le Conseil de Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve ledit protocole.

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 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du 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 15 900 m<sup>2</sup> environ sis ZAC Florides sur la commune de Marignane, permettra la réalisation des tranches 3 et 4 d'un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type village d'entreprises ;
- Qu'il est nécessaire que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence conventionne à nouveau avec la Société SNC Florides 1 par la signature d'un nouveau protocole foncier afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le protocole foncier de cession du lot n°12 à la SNC Florides 1 ci-annexé par lequel la Métropole d'Aix-Marseille-Provence proroge la date butoir de réitération des actes authentiques.

**Article 2 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier ainsi que tous les documents y afférant.

**Article 3 :**

La recette correspondante sera constatée au budget annexe « opération d'aménagement » - Sous Politique C 130 – Fonction 588 – Nature 775.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Développement des entreprises  
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

**PROTOCOLE FONCIER**  
**valant promesse synallagmatique de vente**

**ENTRE :**

LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° en date du

LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ayant été créée en vertu des dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 qui disposent « La Métropole d'Aix-Marseille-Provence visée à l'article L 5218-1 du Code général des collectivités territoriales est créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Etant observé qu'en application de l'article L 5211-41 du Code général des collectivités territoriales : *« l'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale transformé sont transférés au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit à l'ancien établissement dans toutes les délibérations et tous les actes de ce dernier à la date de l'acte duquel la transformation est issue »,*

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

**ET**

La Société dénommée SNC Florides 1, Société en Nom Collectif au capital de 38 200 euros, immatriculée au RCS de PARIS, SIREN 433 939 147 ayant son siège social 19 rue de Vienne, TSA 50029, 75801 Paris CEDEX 08, représentée par Monsieur Christian HUET en vertu d'un pouvoir conféré par Monsieur Hervé DENIZE en sa qualité de gérant de SARI INVESTISSEMENTS, représentant légal de la SNC FLORIDES 1.

**Ci-après dénommée « Le BENEFICIAIRE » ou « L'ACQUEREUR »**  
**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 consistant dans 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. L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Le dossier de création, le dossier de réalisation, et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibérations du conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole URB 06/060/CC du 30/03/06, DEV 008-910/08/CC du 19/12/08 et AEC 004- 916/08/CC du 19/12/08

Le Parc des Florides s'étend sur une superficie de 87 hectares dont 60 environ sont cessibles.

Le représentant de La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE déclare que les délibérations créant et approuvant les documents organiques de la ZAC :

- sont devenues exécutoires par suite de leur transmission à la Préfecture des Bouches du Rhône,
- ont fait l'objet des mesures d'affichage et de publicité légales,
- Et ont à ce jour acquis un caractère définitif, n'ayant fait l'objet d'aucun retrait ni recours dans les délais légaux à ce jour expirés.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre une parcelle de terrain en nature de terrain nu à détacher des parcelles alors cadastrées Section BS n°17, 52,56, 58,59,122 et Z n° 21 et 22 (devenues suite à la réalisation d'un document d'arpentage les parcelles cadastrées BS n°137, 138, 139 et 140 Z 22 et Z n°195) d'une surface initiale totale de 35 000 m<sup>2</sup> environ à la SNC Florides 1 pour un montant global de 1 925 000 euros hors taxes outre TVA ayant abouti à la signature d'un PROTOCOLE FONCIER valant promesse synallagmatique de vente en date du 12 février 2012.

Ce PROTOCOLE FONCIER prévoyait une SHON (aujourd'hui Surface de plancher) globale affectée par l'aménageur sur ce lot viabilisé de 20000 m<sup>2</sup> maximum, la SHON (SDP) envisagée par l'acquéreur étant d'environ 17000m<sup>2</sup> pour l'édification d'un programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type « village d'entreprises » conformément à un plan de masse en 4 tranches de construction successives ayant préalablement reçu l'accord de la Communauté Urbaine, sur 4 terrains divis et au moyen de 4 permis de construire successifs.

En exécution du PROTOCOLE FONCIER en date du 12 février 2012 a été réalisée le 5 septembre 2012 la cession du terrain d'assiette de la première tranche, soit une partie de terrain d'une surface de 10 326 m<sup>2</sup> cadastrée Section BS N 137, 138, 139 pour une

SDP d'environ 4 188 m<sup>2</sup>, cette première tranche correspondant à l'édification de deux bâtiments à usage d'activités et de bureaux aujourd'hui achevés.

Un deuxième PROTOCOLE FONCIER, se substituant purement et simplement à celui du 12 février 2012 ci-dessus visé a été signé entre les Parties les 20 et 21 février 2014, pour la réalisation des trois dernières tranches.

En exécution du PROTOCOLE FONCIER en date du 21 février 2014 a été réalisée le 24 novembre 2016 la cession du terrain d'assiette de la deuxième tranche, soit un terrain d'une surface de 8719 m<sup>2</sup> cadastrée Section BS n°149 et Section Z n°270, terrain auquel est affectée une SDP de 4148 m<sup>2</sup>, cette deuxième tranche correspondant à l'édification de deux bâtiments à usage d'activités et de bureaux.

Par ailleurs les demandes des entreprises et notamment des industriels s'orientant vers des besoins immobiliers spécifiques, le Promettant demande au bénéficiaire de pouvoir proposer des offres « Clés en main ». Ainsi les permis de construire des tranches 3 et 4 n'ont pu être déposés dans les délais fixés au PROTOCOLE FONCIER.

Compte tenu de l'évolution des conditions de commercialisation, la Métropole d'Aix Marseille Provence, venant aux droits de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a entrepris des nouvelles négociations afin de permettre la réalisation des deux dernières tranches du projet par la signature d'un nouveau protocole foncier remplaçant les précédents et prorogeant les délais de réalisation des conditions suspensives et de réitération des actes authentiques.

En conséquence, les parties se sont réunies afin de signer ce nouveau PROTOCOLE FONCIER, qui remplace purement et simplement les anciens protocoles sus visés pour la réalisation des deux dernières tranches, prévoyant un nouveau programme immobilier à usage d'activités et de bureaux de type « village d'entreprises » selon le plan ci-annexé et conformément aux dispositions relatives ci-après.

Tel est l'objet des Présentes.

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 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE s'engage à céder à la SNC Florides 1 qui l'accepte, sur la commune de Marignane (Bouches du Rhône) un

terrain à bâtir d'une surface de 15 956 m<sup>2</sup> environ cadastrée Section BS n° 150 teintée en rouge sur le plan ci joint.

Ce terrain constitue une partie du LOT N°12 de la ZAC, auquel est affectée une Surface de plancher minimum constructible de 6000.m<sup>2</sup>.

La présente promesse sera réalisée au moyen de deux actes authentiques successifs.

### **ARTICLE 1 - 2 : PRIX**

La vente de la globalité du terrain constituant l'assiette du « village d'entreprises » excluant les terrains d'assiette des tranches 1 et 2 déjà vendus au Bénéficiaire est consentie moyennant le Prix de 877 580 euros hors taxes, ce prix ayant été fixé sur la base de 55 euros /m<sup>2</sup> de terrain arpenté, conformément à l'avis de France Domaine majorée du montant de la TVA sur le prix

Etant ici précisé que le prix de chaque tranche sera confirmé au vu de la superficie réelle arpentée du terrain après réalisation du document d'arpentage établi par un géomètre expert et nécessaire au détachement du terrain à bâtir objet de chaque tranche présentes.

\*

Le programme de construction de l'acquéreur comprenant désormais deux tranches de construction (tranche 3 et tranche 4) à réaliser au moyen de deux permis de construire successifs, la réalisation de la vente se fera par deux actes authentiques successifs ayant pour objet le terrain d'assiette de chacune des tranches de construction selon un ordre non déterminé ce jour.

En conséquence, le prix afférent au terrain de chaque tranche sera établi sur la base ci-dessus stipulée (55 euros/m<sup>2</sup> de terrain arpenté) et proportionnellement à la superficie vendue.

La superficie du terrain d'assiette des tranches 3 et 4 est, à titre prévisionnel, la suivante :

Tranche 3 : 8504 m<sup>2</sup> environ

Tranche 4 : 7452 m<sup>2</sup> environ

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

Le prix afférent aux tranches n° 3 et 4 sera productif d'un intérêt, qui a été fixé par les parties, de la manière suivante, savoir :

Prix déterminé selon les modalités ci-dessus (55€/m<sup>2</sup>) + 2% pour le terrain de la troisième tranche réalisée,

Prix déterminé selon les modalités ci-dessus (55€/m<sup>2</sup>) + 3% pour le terrain de la quatrième tranche réalisée.

Comme conséquence du paiement comptant du prix de vente du terrain de chaque tranche, le Vendeur renoncera pour le terrain concerné le jour de la signature de chaque acte authentique de Vente au privilège de vendeur prévu à l'article 2379 du Code Civil, et de l'action résolutoire visée à l'article 1654 du Code Civil.

### **ARTICLE 1 - 3 PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

Les deux tranches évoquées seront réalisées successivement (l'ordre d'acquisition des tranches restant non déterminé à ce jour) sur la base du plan masse ci-annexé, étant entendu que les surfaces et le zonage sont indiqués de façon indicative et soumises à adaptation selon les demandes des différents prospects à implanter sur la zone.

Le Bénéficiaire s'engage en outre :

- à constituer une ASL qui sera en charge de la gestion et l'entretien à l'intérieur des terrains considérés des voiries communes, circulations piétonnes, espaces verts périphériques, de l'ensemble des bassins de rétention des différentes tranches ainsi que des réseaux divers ;
- rendre accessibles les 2 tranches par des voiries communes (rétrocédées à l'ASL) et permettre leurs viabilisations dans le cas où la totalité des fonciers ne seraient pas acquis par le Bénéficiaire ;
- constituer le cas échéant les servitudes provisoires ou définitives rendues alors nécessaires,
- permettre la desserte de l'ensemble des tranches par les voiries communes (rétrocédées à l'ASL) dans le cas où la totalité de fonciers ne seraient pas acquis par le Bénéficiaire.

La constitution de l'ASL et la réalisation des travaux de desserte et de viabilisation devront intervenir dans un délai maximum de 36 mois après la signature des présentes correspondant à la date prévisionnelle d'achèvement de la troisième tranche.

En cas de non réalisation de la quatrième tranche, la détermination du délai pour la réalisation des travaux sus visés sera liée à l'aboutissement de la troisième tranche , soit 18 mois maximum après la signature des présentes.

## **II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :**

### **ARTICLE 2-1 : SITUATION D'OCCUPATION**

La METROPOLE 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 METROPOLE 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.

### **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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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.

### **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 METROPOLE 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 METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

#### **ARTICLE 2 - 6 : ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE**

La SNC Florides 1 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 - 7 : POLLUTION**

La METROPOLE 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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente»*

Pour satisfaire à ces dispositions, La METROPOLE 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.

#### **ARTICLE 2 – 8 : REITERATION**

L'engagement de vendre du Vendeur et l'engagement d'acquérir 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 afférentes à chaque tranche, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE avec la participation du notaire de la SNC Florides 1 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, soit :

- au plus tard dans les 19 mois des Présentes s'agissant du terrain de la 3<sup>ème</sup> tranche,
- au plus tard dans les 37 mois des Présentes s'agissant du terrain de la 4<sup>ème</sup> tranche.

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.

Toute substitution à l'acquéreur sera obligatoirement soumise à l'accord préalable et express de La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE sauf pour le cas où l'acquéreur constituerait une personne morale dans laquelle la SNC Florides 1 ou toute société du groupe Nexity 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 ET D'ENTREE POUR LA REALISATION D'ETUDES**

La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE autorise la SNC Florides 1 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 SNC Florides 1 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 – 11: FRAIS**

La SNC Florides 1 prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique et du document d'arpentage et de tous plans de géomètre utiles réitérant le présent protocole.

#### **ARTICLE 2 – 12: IMPOTS ET CHARGES**

La SNC Florides 1 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 SNC Florides 1 devra rembourser à La METROPOLE 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.

## **ARTICLE 2 – 14 : CONDITIONS RESULTANT DE LA SITUATION DU TERRAIN DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC DES FLORIDES**

Le Vendeur et l'acquéreur seront tenus, chacun en ce qui le concerne, au respect de l'ensemble des prescriptions contenues dans les documents applicables dans la ZAC DES FLORIDES, et en particulier dans celles suivantes qui demeureront annexées aux présentes :

- le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes

Le Vendeur, en sa qualité d'aménageur de la ZAC est tenu de réaliser les prestations techniques d'aménagement et d'équipement prévues dans les documents de la ZAC.

En tout état de cause, la desserte dans des conditions normales tant du chantier que des constructions une fois celles-ci achevées devront être garanties à l'Acquéreur à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

A l'égard des dispositions du cahier des charges de cession de terrain, il est d'ores et déjà convenu :

- que l'Acquéreur sera autorisé à vendre et à louer avant leur achèvement les constructions à édifier sur le Terrain et ceci, par dérogation à l'article 7 du cahier des charges de cession de terrains.

- que le Vendeur renoncera à l'action résolutoire prévue au cahier des charges de cession de terrain en contrepartie de la remise d'une copie de la garantie d'achèvement qu'il aura le cas échéant obtenue pour la réalisation de tout ou partie de son programme de construction.

### **III – CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'acquisition du terrain d'assiette de chacune des tranches de construction est soumise aux conditions suspensives suivantes :

#### **ARTICLE 3 – 1 : OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE AFFERANT A CHAQUE TRANCHE DE CONSTRUCTION**

L'obtention, pour chacun des terrains des tranches 3 et 4, et selon un ordre non défini à ce jour, d'un permis de construire express et définitif, dans les délais suivants :

- troisième tranche : 18 mois après la signature des présentes
- quatrième tranche : 36 mois après la signature des présentes

Les permis de construire obtenus devront être purgés de tous recours gracieux ou contentieux, déferé préfectoral et de toute décision de retrait, et porter sur la construction de locaux visés à l'article R 151-27 du code de l'urbanisme (autres

activités des secteurs secondaires et tertiaires), à savoir : activités industrielles, entrepôts, bureaux, d'une SDP minimum de :

- 3 000 m<sup>2</sup> environ pour la tranche n°3 ;
- 3 000 m<sup>2</sup> environ pour la tranche n°4 ;

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

La SNC Florides 1 s'engage à justifier à La METROPOLE 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 SNC Florides 1 sera autorisée par La METROPOLE 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 exprès desdites permis de construire, la SNC Florides 1 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, 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 – 2 : COMMERCIALISATION**

Que les programmes immobiliers correspondants aux permis déposés soient commercialisés selon le calendrier suivant :

- troisième tranche : 18 mois à compter de la signature des présentes

- quatrième tranche : 36 mois à compter de la signature des présentes

### **ARTICLE 3-3 : ETAT DU SOL**

Que les 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 3-4 ORIGINE DE PROPRIETE**

La production par La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE 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 3-5 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 relevant des destinations prévues à l'article R 151-27 du Code de l'urbanisme (activités industrielles, entrepôts, bureaux).

### **ARTICLE 3-6 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 3-7 ABSENCE DE CONTRAINTE ARCHEOLOGIQUE**

Il est précisé qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture de la région Provence Alpes Cote d'Azur en date du 18 avril 2008 qu'il ne sera pas édicté de prescriptions de fouilles et que le projet de construction, objet des présentes ne donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques postérieures au diagnostic archéologique remis le 16 avril 2008, ayant pour objet ou pour effet soit de réaliser un diagnostic archéologique et/ou de fouilles, soit de conserver complètement ou partiellement les parcelles constituant l'assiette dudit projet.

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

En particulier, il bénéficiera de l'exonération de la Taxe d'Aménagement (TA)

#### **ARTICLE 3-9 DROITS DE PREEMPTION**

Tous les droits de préemption susceptibles de s'appliquer à l'occasion de la présente mutation devront avoir été purgés au préalable.

#### **ARTICLE 3 -10 POUVOIRS**

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE autorisant l'acquisition du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

#### **ARTICLE 3 -11 : 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 FORCEE**

Passé les délais ci-dessus fixés pour la signature des actes authentiques de vente, éventuellement prorogés, à savoir :

- troisième tranche : 19 mois après la signature des présentes
- quatrième tranche : 37 mois après la signature des présentes

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

FAIT A MARSEILLE en 6 exemplaires

L'acquéreur

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

**La SNC Florides 1 représentée par : M. Jean-Claude GAUDIN**

Christian HUET

ACCÈS SITE

5 000 m<sup>2</sup>

**TRANCHE 1**  
environ  
10326 M<sup>2</sup>

**TRANCHE 3**  
environ  
8504 M<sup>2</sup>

ACCÈS T1

ACCÈS T3

ACCÈS  
SITE

ACCÈS T4

**TRANCHE 2**  
environ  
8719 M<sup>2</sup>

**TRANCHE 4**  
environ  
7452 M<sup>2</sup>

Filtré à

ACCÈS T2