

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU
DE LA METROPOLE

CESSION À TITRE ONÉREUX DU LOT 8 À BÂTIR DANS LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ ATHELIA V, SUR LA COMMUNE DE LA CIOTAT, À LA SCI J.O.C.

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

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

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

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a ainsi défini à l'Est de son territoire, sur la commune de La Ciotat, un secteur stratégique pour la réalisation d'un nouveau pôle d'activités. La future Zone d'Aménagement Concerté ATHELIA V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au Nord de la commune de La Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes ATHELIA I, II, III et IV.

Aujourd'hui, la Métropole Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté Urbaine par fusion, poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre le lot n° 8 issu des parcelles cadastrées section CE n° 924, CE n° 926 et CH n° 66 à La Ciotat, d'une surface totale d'environ 3 037m², à la SCI J.O.C., pour un montant global de 218 664,00 Euros hors taxes outre T.V.A. La surface de plancher envisagée par l'acquéreur étant d'environ 1 875m² pour l'édification d'un programme immobilier à usage de bureaux et activités robotiques.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 16 Mai 2019

10545

■ **Cession à titre onéreux du lot 8 à bâtir dans la Zone d'Aménagement Concerté ATHELIA V, sur la commune de La Ciotat, à la SCI J.O.C.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

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

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

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

La future Zone d'Aménagement Concerté ATHELIA V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au Nord de la commune de La Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes ATHELIA I, II, III et IV.

Aujourd'hui, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'aménagement des zones d'activités, se substitue à la Communauté Urbaine et poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre le lot n° 8 issu des parcelles cadastrées CH n° 66, CE n° 924 et CE n° 926 à La Ciotat, d'une surface totale d'environ 3 037m², à la SCI J.O.C., pour un montant global de 218 664,00 Euros hors taxes, outre T.V.A.

La surface de plancher envisagée par l'acquéreur étant d'environ 1 875m² pour l'édification d'un programme immobilier à usage de bureaux et activités robotiques.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de France Domaine en date du 25/01/2018 ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession du lot n° 8 dans la ZAC ATHELIA V à La Ciotat doit permettre à la SCI J.O.C. de réaliser un programme immobilier à usage de bureaux et activités robotiques.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier par lequel la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la SCI J.O.C. le lot n° 8 issu des parcelles cadastrées section CH n° 66, CE n° 924 et CE n° 926, moyennant une indemnité de 218 664,00 Euros (deux cent dix-huit mille six cent soixante-quatre euros) Hors Taxes, conformément à l'avis de France Domaine.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique et tout document inhérent à cette cession.

Article 3 :

Le remboursement par la SCI J.O.C. à l'ancien propriétaire du prorata de la taxe foncière courue de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, se fera conformément aux dispositions contenues dans l'article 2-13 du protocole foncier.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget annexe de la Métropole Aix-Marseille-Provence 2019 et suivants – Opération d'aménagement – Nature 7015 – Sous Politique C140 – Fonction 90.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

PROTOCOLE FONCIER

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 sa Présidente en exercice, agissant 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

D'UNE PART

ET :

La S.C.I. « J.O.C. », siège social sis 453, chemin de l'Homme Rouge - 13600 LA CIOTAT.
Représentée par Monsieur Edmond BRIAND,

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

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

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

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

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

Aujourd'hui, la Métropole Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté Urbaine par fusion poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre un lot issu des parcelles cadastrées CH N° 66, CE N° 924 et CE N° 926, pour une surface totale d'environ 3 037m² à la SCI J.O.C. pour un montant global de 218.664 Euros hors taxes outre T.V.A.

La surface de plancher envisagée par l'acquéreur est au maximum de 1 875 m² pour l'édification d'un programme locaux de bureaux et activités.

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

A C C O R D

I – CESSION

ARTICLE 1-1 – REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA CESSION

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

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

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

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

ARTICLE 1-2 – DÉSIGNATION DU BIEN

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la S.C.I. J.O.C. qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat, le lot n° 8, d'une surface de 3 037m² environ, issu des parcelles cadastrées CH N° 66, CE N° 924 et CE N° 926. La réalisation portera sur un programme de bureaux et activités robotiques dont la SDP est au maximum de 1 875 m². Cette réalisation sera

occupée par la Société Rov Développement, Société spécialisée dans la fabrication d'instrumentation scientifique et technique

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

ARTICLE 1-3 – PRIX

La vente du terrain constituant l'assiette du projet est consentie moyennant le prix de 218.664€ hors taxes (à majorer du montant de la TVA sur marge), conformément à l'estimation de France Domaine.

Le prix de vente sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur indique qu'aucun prêt ne sera demandé pour l'acquisition de ce terrain.

II - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

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

ARTICLE 2-2 - SITUATION D'OCCUPATION

La Métropole Aix-Marseille-Provence vendra le bien cédé en l'état.

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

La Métropole 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 2-3 – INSCRIPTIONS

La Métropole 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 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 du bien.

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

ARTICLE 2-4 – INTERDICTION D’ALIÉNER ET D’HYPOTHÉQUER

Jusqu’au jour de la signature de l’acte de vente, la Métropole Aix-Marseille-Provence s’interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur le bien, et ou de le grever d’une quelconque charge.

ARTICLE 2-5 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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

A cet égard, la Métropole Aix-Marseille-Provence déclare être d’ores et déjà propriétaire de la totalité des terrains objet des présentes.

ARTICLE 2-6 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété du bien sus désigné sera reporté et subordonné à la signature de l’acte authentique réitérant les présentes par devant l’un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 2-7 – ETAT, MITOYENNETÉS, CONTENANCE

La S.C.I. J.O.C. 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 qui sera réalisé préalablement à la signature de l’acte authentique de vente par Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 2-8 - POLLUTION

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare être parfaitement informée 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), et ci-après littéralement rapporté :

« Article L.514-20 »

Lorsqu’une installation soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain, le vendeur sera tenu d’en informer par écrit l’acheteur ; il l’informe également, pour autant qu’il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l’exploitation.

Si le vendeur est l’exploitant de l’installation, il indique également par écrit à l’acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances 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 Aix-Marseille-Provence, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare et garantit que :

- Elle n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et le précédent exploitant de l'ensemble immobilier vendu n'avaient pas exploité des activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Qu'elle ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque une installation classée ou encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ARTICLE 2-9 - RÉITERATION

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, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec la participation du notaire de la S.C.I. J.O.C et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquels s'engagent à venir signer à la première demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La signature de l'acte authentique interviendra dans le délai de 12 mois, au plus tard, qui suit la signature du présent protocole.

ARTICLE 2-10 – AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE ET D'ENTRÉE POUR LA RÉALISATION D'ÉTUDES.

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la S.C.I. J.O.C. 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, a déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition, notamment le dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 2-11 – DÉLAIS D'EXÉCUTION

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

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

ARTICLE 2-12 – FRAIS

La S.C.I. J.O.C. prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES

La S.C.I. J.O.C. s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

La S.C.I. J.O.C. devra rembourser à la Métropole 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

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

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

La S.C.I. J.O.C s'engage à obtenir un permis de construire purgé de tout recours des tiers dans le délai de 12 mois à compte de la signature des présentes.

Ce permis de construire devra être conforme au programme de construction et respecter les cahiers des charges de cession de terrain et ses annexes.

ARTICLE 3-2 PROPETE DU TERRAIN

La promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que la Métropole Aix-Marseille-Provence cède un terrain propre sans encombrants.

ARTICLE 3-3 – 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 3-4 – NON PRESCRIPTION DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE

Métropole Aix-Marseille-Provence a indiqué que le terrain ne rentrait pas dans le périmètre de l'arrêté préfectoral préconisant l'établissement de fouilles archéologiques.

Dans l'hypothèse où la prescription des fouilles archéologiques serait rendu nécessaire, si l'Acquéreur souhaitait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devrait 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.

ARTICLE 3-5 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La production par la Métropole 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

Conformément à l'article 24 du CCCP, Métropole Aix-Marseille-Provence a annoncé à la S.C.I. J.O.C. que sur la parcelle de terrain, objet des présentes il n'existait aucune servitude de canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, poste et télécommunications, d'éclairage public, d'égouts, etc...

Dans l'hypothèse où dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété et les pièces d'urbanisme serait découvert une ou plusieurs servitudes publiques ou privées, grevant les biens objets des présentes et non mentionnés 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, la présente condition suspensive serait considérée comme non réalisée.

ARTICLE 3-7 – FRANCHISE HYPOTHÉCAIRE

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 – PRISE D'EFFET

Le présent protocole ayant qualité de promesse synallagmatique de vente ne prendra effet qu'après son approbation au Bureau Métropolitain et visé par le contrôle de légalité.

ARTICLE 4 – RESPECT DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ET SES ANNEXES (CAHIERS DE PRESCRIPTIONS, CHARTE CHANTIER VERT, ETC).

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

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

ARTICLE 5 – EXÉCUTION FORCÉE

Passé les délais ci-dessus fixés 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 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 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 à Marseille, le

Pour la
S.C.I. J.O.C.

Pour la Présidente
de la Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son 7^{ème} Vice-Président
en exercice,
Agissant par délégation, au nom et pour le
compte de ladite Métropole

M. Edmond BRIAND

Pascal MONTECOT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Division des Missions Domaniales

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

Le 25/01/2018

Le directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : CRISTANTE Sylvie

Téléphone : 0491096086

Courriel : sylvie.cristante@dgif.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017-13V0167

à

Monsieur Le Président de la Métropole Aix-
Marseille Provence

À l'attention de madame DELFAVA

BP 48 014

13 567 Marseille cedex 2

AVIS VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcelle non bâtie au sein de la ZAC Athélia V, une zone dédiée à l'économie
tertiaire et industrielle de pointe

Adresse du bien : Lot 8 , ZAC Athélia V, Zone du "Bas Roumagoua", 13 600 LA CIOTAT

Valeur vénale : 218 664€ HT et HC

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

: Métropole Aix – Marseille Provence

: Ghislaine DEL FAVA

2 - Date de consultation

: 29/09/2017

Date de réception

: 24/01/2018

Date de visite

: pas de visite terrain en zac

Date de constitution du dossier "en état" : 22/05/201

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- La métropole Aix-Marseille Provence envisage la cession du lot n° 8 de la ZAC Athélia V sur la commune de La Ciotat à la société Delmont Imaging
- Prix négocié : 218 664 €,
- Détermination valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

- Adresse : Lot 44, ZAC Athélia V, 13 600 LA CIOTAT
- Référence cadastrale : CE 527p, CE528p, CH14p et domaine public
- Surface du lot 8: 3 037m²
- Constructibilité attachée à la parcelle : 1 200 m² (voir tableau joint)
Surface de plancher accordée dans le permis de construire : Non communiqué
- Descriptif : Parcelle non bâtie au sein de la ZAC Athélia V, une zone dédiée à l'économie tertiaire et industrielle de pointe

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Métropole Aix – Marseille Provence,
- Situation d'occupation : Libre de toute occupation ou location.

6 - URBANISME ET RESEAUX

• Zone :	zone AUEIb
• Intitulé :	• Extension urbaine à vocation d'activités économiques
• Vocation :	<ul style="list-style-type: none">• La zone AUE est destinée à recevoir une extension future de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.• La zone AUE est actuellement non équipée, mais néanmoins, les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour satisfaire aux futurs besoins de la zone.• Dans ces conditions les constructions peuvent y être admises, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux internes à la zone.• La zone AUE comprend deux secteurs dont le secteur AUEI destiné à l'extension des zones d'activité Athélia, à vocation dominante tournée vers les bureaux et l'industrie (notamment la petite industrie de pointe). Lui-même comprend deux sous secteurs dont le sous secteur AUEIb, auxquels s'applique certaines règles de façon différenciée.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée avec la méthode par comparaison :

Compte tenu de la description, des éléments favorables et défavorables ci-dessus, des différents termes de comparaison de terrain en ZAC, l'accord qui est intervenu entre l'opérateur et la Métropole Aix-Marseille Provence, pour un montant de 218 664 € hors droits et taxes n'appelle pas d'observation d'un point de vue domanial.

8 - DURÉE DE VALABILITÉ

12 mois

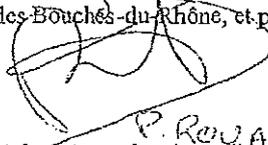
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Le Directeur Régional des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône, et par délégation,



P. ROUQUET

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 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.