

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

CESSION À TITRE ONÉREUX À LA SCI COPMUT IMMO, D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ 500 AVENUE DU PIC DE BRETAGNE, À GÉMENOS.

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

A la suite de la fermeture de la Société FRALIB, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'est fortement impliquée dans le projet de revitalisation porté par la Société Coopérative Provençale de thé et infusions SCOPTI, au regard de l'enjeu économique et social pour le territoire.

Par acte du 5 septembre 2012, la Communauté Urbaine a donc acquis un ensemble immobilier situé à Gémenos, où est installée la Société SCOPTI, sous bail commercial, à savoir :

- Un bâtiment à usage d'activités, locaux, bureaux et services, édifiés sur la parcelle cadastrée AZ 189, d'une superficie de 16 644m² ;
- Un terrain à usage de parking cadastré AZ 109 et 161 d'une surface de 966 et 1 106m² ;
- Un bâtiment à usage de stockage auquel est adjoind un local administratif en rez-de-chaussée édifié sur les parcelles cadastrées AZ 48 : 1 724m² et AZ49 : 1 245m² ;
- Un bâtiment à usage de bureaux, en partie surélevé, édifié sur les parcelles cadastrées AZ 113 : 831m² et BE 151 : 2 115m².

Or, la Métropole Aix-Marseille-Provence n'a pas vocation à garder en patrimoine ce type de bien immobilier. Aussi, depuis janvier 2017, il a été convenu de travailler à une possibilité de cession de cet ensemble.

Par acte du 20 juillet 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a donc cédé deux parcelles cadastrées AZ 109 et 161 indépendantes du site principal qui, à l'origine, étaient à usage de parking. Les parcelles sont inconstructibles du fait du PPRI. L'acquéreur y a installé du matériel de BTP.

Régulièrement saisie, la Direction de l'immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale des biens restants à 4 250 000,00€ HT avec marge de 10%. Il est proposé de céder ce bien pour un montant de 3 825 000,00€ HT au Groupement.

Cette position se justifie par les éléments suivants.

La SCI COPMUT IMMO, composée d'un ensemble de Mutuelles et par la SCOPTI, s'est engagée :

- A pérenniser l'activité de la SCOPTI par un bail avec un loyer modéré « solidaire », avec pour objectif de développer l'activité de la mise en sachets de thés et infusions MDD afin d'émerger sur le marché national.
- A installer sur le site, également en location, des entreprises sociales et solidaires.

Ce projet aurait donc une importance économique et territoriale et générerait jusqu'à 60 emplois de plus sur le site.

De plus, un tel ensemble engendre des coûts d'entretien et de gestion qui risquent de s'alourdir avec le temps du fait de la dégradation du bâti.

Enfin, la clause de retour à meilleure fortune sur une durée de dix ans est imposée, ce qui signifie qu'en cas de revente desdits biens par l'acquéreur et d'une plus-value réalisée, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra en percevra une partie.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

11233

■ Cession à titre onéreux à la SCI COPMUT IMMO, d'un ensemble immobilier situé 500 avenue du Pic de Bretagne, à Gémenos.

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

A la suite de la fermeture de la Société FRALIB, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'est fortement impliquée dans le projet de revitalisation porté par la Société Coopérative Provençale de thé et infusions SCOPTI, au regard de l'enjeu économique et social pour le territoire.

Par acte du 5 septembre 2012, la Communauté Urbaine a donc acquis un ensemble immobilier situé à Gémenos, où est installée la Société SCOPTI, sous bail commercial, à savoir :

- Un bâtiment à usage d'activités, locaux, bureaux et services, édifiés sur la parcelle cadastrée AZ 189, d'une superficie de 16 644m² ;
- Un terrain à usage de parking cadastré AZ 109 et 161 d'une surface de 966 et 1 106m² ;
- Un bâtiment à usage de stockage auquel est adjoit un local administratif en rez-de-chaussée édifié sur les parcelles cadastrées AZ 48 : 1 724m² et AZ49 : 1 245m² ;
- Un bâtiment à usage de bureaux, en partie surélevé, édifié sur les parcelles cadastrées AZ 113 : 831m² et BE 151 : 2 115m².

Or, la Métropole Aix-Marseille-Provence n'a pas vocation à garder en patrimoine ce type de bien immobilier. Aussi, depuis janvier 2017, il a été convenu de travailler à une possibilité de cession de cet ensemble.

Par acte du 20 juillet 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a donc cédé deux parcelles cadastrées AZ 109 et 161 indépendantes du site principal qui, à l'origine, étaient à usage de parking. Les parcelles sont inconstructibles du fait du PPRI. L'acquéreur y a installé du matériel de BTP.

Régulièrement saisie, la Direction de l'immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale des biens restants à 4 250 000,00€ HT avec marge de 10%. Il est proposé de céder ce bien pour un montant de 3 825 000,00€ HT au Groupement.

Cette position se justifie par les éléments suivants.

La SCI COPMUT IMMO, composée d'un ensemble de Mutuelles et par la SCOPTI, s'est engagée :

- A pérenniser l'activité de la SCOPTI par un bail avec un loyer modéré « solidaire », avec pour objectif de développer l'activité de la mise en sachets de thés et infusions afin d'émerger sur le marché national.
- A installer sur le site, également en location, des entreprises sociales et solidaires.

Ce projet aurait donc une importance économique et territoriale et générerait jusqu'à 60 emplois de plus sur le site.

De plus, un tel ensemble engendre des coûts d'entretien et de gestion qui risquent de s'alourdir avec le temps du fait de la dégradation du bâti.

Enfin, la clause de retour à meilleure fortune sur une durée de dix ans est imposée, ce qui signifie qu'en cas de revente desdits biens par l'acquéreur et d'une plus-value réalisée, la Métropole Aix-Marseille-Provence en percevra une partie.

L'acquéreur a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la prise en charge de l'ensemble des frais liés à la présente cession qui comprennent :

- tous les frais, droits et honoraires liés à la vente,
- le remboursement de la Taxe Foncière.

Par ailleurs, des échanges ont lieu avec la Société SCOPTI afin de mettre en œuvre un processus de remboursement de sa dette, s'élevant environ à 900 000 euros, auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il convient que le Bureau approuve la promesse de vente 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 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 délibération FAG 021 du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil au Bureau ;
- La promesse de vente ;

- L'avis de France Domaine en date du 2 juillet 2019 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession de l'ensemble immobilier d'une superficie totale de 22 557m² sise 500 avenue du Pic de Bretagne, à Gémenos, doit permettre une redynamisation du site avec des Entreprises sociales et solidaires et de pérenniser l'activité de la SCOPTI locataire.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées la cession au profit de la SCI COPMUT IMMO, d'ensemble immobilier cadastré AZ 189, 48, 49, 113 et BE 151, sis à Gémenos, moyennant la somme de 3 825 000,00 Euros HT, à laquelle n'est pas appliquée de TVA, ainsi que la promesse de vente annexée à la présente délibération.

Article 2 :

Maître Mathieu DURAND, Notaire à Marseille, est désigné pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente cession est à la charge de l'acquéreur et comprend :

- les frais, droits et honoraires liés à la vente,
- le remboursement de la taxe foncière.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget 2020 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence – sous politique C 130 – Nature 775 – Fonction 824.

Article 5 :

Madame la Présidente ou son représentant est autorisée à signer la promesse de vente ainsi que l'acte de vente qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente cession.

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

Henri PONS

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@dgifp.finances.gouv.fr

Le 02/07/2019

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

à

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : CRISTANTE Sylvie

Téléphone : 0491096086

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

Réf. LIDO : 2019-10V1407

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
Direction des projets structurants de l'industrie et des zones
d'activités
BP4814
13567 MARSEILLE cedex 02

AVIS VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Local d'activité et bureaux

Adresse du bien : 500 avenue du Pic de Bretagne – Fralib – 13 420 GEMENOS

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

: Métropole Aix – Marseille Provence
: Ghislaine DEL FAVA

2 - Date de consultation

: 01/07/2019

Date de réception

: 01/07/2019

Date de visite

: 15/05/2018

Date de constitution du dossier "en état" : 01/07/2019

3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

- La métropole Aix-Marseille Provence envisage la cession de l'ancien site Fralib occupé pour partie par la SCOP TI
- Détermination valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

- **Adresse :** 500 avenue du Pic de Bretagne – Fralib – 13 420 GEMENOS
- **Référence cadastrale :** AZ 189-48-49-113 et BE 151
- **Surface cadastrale des parcelles :** 22 557m²
- **Constructibilité attachée à la parcelle :** 0 m²zone rouge PPRI,
- **Projet :** Comme indiqué dans le dossier de saisine, la SCOP TI (locataire de la métropole pour la partie usine) devait racheter le site acquis par la Métropole au terme d'un conflit social. Aujourd'hui, la SCOP n'a ni la possibilité financière de rachat, ni de location avec des valeurs de marché.

La métropole envisage la cession de la totalité du site à un investisseur de l'économie sociale et solidaire qui proposera :

- un bail revu à la baisse à la SCOP

- et dynamisera le site en étendant à d'autres entreprises solidaires dans le bâtiment abritant les bureaux (actuellement inoccupé).

- **Origine de propriété :** acte du 05/09/2012 5 300 000€ pour la totalité du site. Cession des parcelles AZ 109 et 161 (2072m²) en nature de parking le 20/07/2017 : 200 000€ (ces deux parcelles ont été évaluées en 012 à 352 000€ mais la préfecture en 2014 a classé la zone en zone inconstructible)
- **Descriptif :** bien implanté au sein du Parc d'activité de la Plaine de Jouques à Gémenos en extension de la zone des Paluds située à Aubagne. L'ensemble du site n'a fait l'objet d'aucun travaux depuis 2010.

1. A l'entrée du site une barrière et un petit bâtiment modulaire pour l'accueil.

2. Une usine de fabrication de sachets de thé louée par la SCOP TI . Surface 10 665m². Une partie construite dans les années 1990 et une extension dans les années 2000.

Le bâtiment à plusieurs vocations : une partie production avec les machines permettant la mise en sachet de la matière première. Une partie pour l'emballage dans les boîtes. Une partie stockage des matières premières et une partie pour l'envoi avec accès aux quais de chargements et rechargement.

L'ensemble a une grande hauteur sous plafond qui permet dans l'atelier de production d'avoir des locaux pour le laboratoire, des bureaux...

Une partie du bâtiment n'est pas utilisée car l'activité de la SCOP n'est pas assez importante. La toiture du bâtiment le plus ancien est à revoir (le rapport de l'expert prévoit 650 000€ TTC (70€/m²), des fuites ont pu être constatées (récupérateur d'eau dans le bâtiment)

3. Un bâtiment à usage de bureaux libre. Surface 718m². L'ensemble est en état moyen, sols anciens et disparates, climatisation partielle et non entretenue depuis 2012, dégât des eaux subi dans les sanitaires (fuite réparée mais pas les dégâts). L'ensemble nécessite une rénovation. Petits radiateurs électriques. RDC 2 entrées desservant des bureaux avec faux plafonds, sols souples fenêtres double vitrage, chauffage électrique d'origine, cloisons modulables. Cuisine, salle de réunion moquette ancienne. Réseau informatique et électrique dans les plinthes. Au deuxième étage, sol moquette, cloisons amovibles également à rafraîchir.

Seule une partie du bâtiment est surélevée d'un étage.

~~5 - SITUATION JURIDIQUE~~

- **Nom du propriétaire :** Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE
- **Situation d'occupation :** Local d'activité occupé, bureaux libres

~~6 - URBANISME ET RESEAUX~~

PLU de la ville de 21/12/2015

• Zone :	• UE
• Vocation :	• Activité économique

~~7 - DATE DE REFERENCE : SANS OBJET~~

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.

8. DETERMINATION DE LA METHODE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Une étude pour des locaux de bureaux et une étude pour des locaux d'activité de grande superficie dans la zone géographique concernée.

Cette méthode sera recoupée avec la méthode du rendement.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale retenue dans l'avis 2018-10V0874 du 24/05/2018 pour un montant de 4 250 000€HT est maintenue. Toutefois, compte tenu du projet social, de l'état dégradé du bien et des difficultés de commercialisation de ce site, une marge de 10 % est acceptable.

10. DUREE DE VALIDITE

12 mois

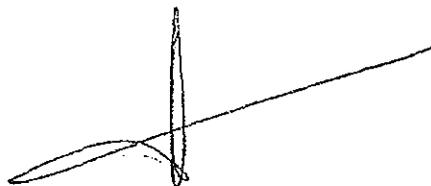
11. OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

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



Marie-Hélène HÉROU-DESBIOLLES
Administrateur Général des Finances Publiques

100896902
MD/JS/

VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE / SCI COOPMUT IMMO

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant : VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES.

COMPARANTS :

1°) La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Etablissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches du Rhône, dont l'adresse est à MARSEILLE 7EME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dont les copies sont demeurées ci-jointes et annexées après mention (ANNEXE ++).

Représentée par ++++++

En vertu d'une délibération du conseil Métropolitain en date du ++++

Cette délibération a été prise au vu d'un avis des domaines en date du ++++++ sous le numéro ++++++.

Une copie de cet avis des domaines est demeuré ci-annexé (ANNEXE ++).

Ci-après dénommé « LE VENDEUR »

2°) SCI COOPMUT IMMO
+++++

Ci-après dénommé « L'ACQUEREUR »

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre.

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR étant un professionnel de l'immobilier, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

Préalablement à la vente sous conditions suspensives objet des présentes, les parties font l'exposé suivant :

1. EXPOSE

1.1. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU VENDEUR :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a acquis les BIENS objets de la présente promesse de :

La Société dénommé GOUNOD GEMENOS, société civile immobilière au capital de 2.225,76 euros dont le siège social est à GARCHES (92380) 152/154 Boulevard du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le numéro 348987264

Et la société dénommée SCI GOUNOD JOUQUES, société civile immobilière au capital de 762,50 € dont le siège social est à GARCHES (92380) 152/154 Boulevard du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le numéro 348987314.

Moyennant un prix payé suivant les règles de la comptabilité publique.

Suivant acte reçu par Maître Carole SOUCHARD-JOURDAN, notaire à MARSEILLE le 5 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 14 septembre 2012, volume 2012 P 7931.

1.2. SUBSTITUTION DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE DANS LES BIENS, DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE.

Conformément aux dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territorial et d'affirmation des métropoles publiée au Journal Officiel de la République Française du 28 janvier 2014 :

« La métropole d'Aix-Marseille-Provence visée à l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales est créée au 1er janvier 2016.»

Les dispositions particulières régissant la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, métropole à statut particulier, ont notamment été créées et codifiées au chapitre VIII, éponyme, du Titre Ier du Livre II de la Cinquième partie de la partie législative du code général des collectivités territoriales par le I de l'article 42 de la même loi, au sein des articles L. 5218-1 et suivants.

Aux termes de l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales:

« I. — Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 5217-1, la métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe l'ensemble des communes membres de la communauté urbaine Marseille Provence métropole, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence, de la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence et de la communauté d'agglomération du Pays de Martigues.

Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à Marseille.

« II. — La métropole d'Aix-Marseille-Provence est soumise aux dispositions du chapitre VII du présent titre, sous réserve des dispositions du présent chapitre. »

Aux termes du I de l'article L. 5218-2 du même code, tel que modifié par la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République:

« I. — Sans préjudice de l'article L. 5217-2 du présent code et à l'exception des compétences énoncées au k du 6° du I du même article L. 5217-2 et à l'article L. 2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés en application du I de l'article L. 5218-1 du présent code. Toutefois, jusqu'au 1er janvier 2018, les compétences prévues au I de l'article L. 5217-2 qui n'avaient pas été transférées par les communes à ces établissements continuent d'être exercées par les communes dans les mêmes conditions. »

Aux termes du décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la métropole d'Aix-Marseille-Provence :

« Article 1

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est constituée des communes suivantes :

AIX-EN-PROVENCE, ALLAUCH, ALLEINS, AUBAGNE, AURIOL, AURONS, BEAURECUEIL, BELCODÈNE, BERRE-L'ÉTANG, BOUC-BEL-AIR, CABRIÈS, CADOLIVE, CARNOUX-EN-PROVENCE, CARRY-LE-ROUET, CASSIS, CEYRESTE, CHARLEVAL, CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE, CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES, CORNILLON-CONFOUX, COUDOUX, CUGES-LES-PINS, ÉGUILLES, ENSUÈS-LA-REDONNE, EYGUIÈRES, FOS-SUR-MER, FUYEAU, GARDANNE, GÉMENOS, GIGNAC-LA-NERTHE, GRANS, GRÉASQUE, ISTRES, JOUQUES, LA BARBEN, LA BOUILLADISSE, LA CIOTAT, LA DESTROUSSE, LA FARE-LES-OLIVIERS, LAMANON, LAMBESC, LANÇON-PROVENCE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, LA ROQUE-D'ANTHÉRON, LE PUY-SAINTE-RÉPARADE, LE ROVE, LES PENNES-MIRABEAU, LE THOLONET, MALLEMORT, MARIGNANE, MARSEILLE, MARTIGUES, MEYRARGUES, MEYREUIL, MIMET, MIRAMAS, PÉLISSANNE, PERTUIS, PEYNIER, PEYPIN, PEYROLLES-EN-PROVENCE, PLAN-DE-CUQUES, PORT-DE-BOUC, PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE, PUYLOUBIER, ROGNAC, RÔGNES, ROQUEFORT-LA-BÉDOULE, ROQUEVAIRE, ROUSSET, SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON, SAINT-CANNAT, SAINT-CHAMAS, SAINT-ESTÈVE-JANSON, SAINT-MARC-JAUMEGARDE, SAINT-MITRE-LES-REMPARTS, SAINT-PAUL-LÈS-DURANCE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-VICTORET, SAINT-ZACHARIE, SALON-DE-PROVENCE, SAUSSET-LES-PINS, SÉNAS, SEPTÈMES-LES-VALLONS, SIMIANE-COLLONGUE, TRETTS, VAUVENARGUES, VELAUX, VENELLES, VENTABREN, VERNÈGUES, VITROLLES.

Article 2

Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à l'adresse suivante : immeuble Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille.

Article 3

Le receveur des finances de la commune de Marseille assure les fonctions de comptable de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. »

Aux termes de l'article L. 5217-4 du code général des collectivités territoriales:

« (...) La substitution de la métropole à l'établissement public de coopération intercommunale est opérée dans les conditions prévues aux deux derniers alinéas de l'article L. 5211-41. »

Aux termes du second alinéa de l'article L. 5211-41 du code précité :

« (...) 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. »

Qu'il résulte de ce qui précède qu'au 1er janvier 2016 a été créée la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ayant son siège social à MARSEILLE (7ème arrondissement), 58 boulevard Charles Livon et immatriculée au SIREN sous le numéro 200 054 807, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, élu à cette fonction le 17 mars 2016.

Que la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE regroupe à compter du 1er janvier 2016 les six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale suivants :

- la communauté urbaine Marseille Provence Métropole
SIREN 241.300.391,
- la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
SIREN 241.300.276,
- la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance
SIREN 241.300.201,
- la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
SIREN 241.300.268,
- le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence
SIREN 241.300.177,
- la communauté d'agglomération du Pays de Martigues
SIREN 241.300.409.

Que l'existence juridique de ces établissements a cessé le 1er janvier 2016.

Qu'à compter de la même date, conformément aux dispositions légales précitées, l'ensemble des biens, droits et obligations desdits établissements publics de coopération intercommunale transformés ont été transféré au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit aux anciens établissements dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.

1.3. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole Aix-Marseille-Provence est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n°+++++++ en date du ++++++, ci-dessus visée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- qu'à ce jour ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours de la part de quiconque.

L'obtention du caractère définitif de ladite délibération constitue l'une des conditions suspensives des présentes.

CECI ETANT EXPOSE, il est passé à la vente sous conditions suspensives objet des présentes :

2. VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et en obligeant solidairement entre eux ses ayants droit, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte sous les mêmes conditions, LE BIEN ci-après désigné.

En conséquence, LE VENDEUR s'interdit, pendant le temps qui précèdera l'acte authentique, d'aliéner ou de conférer aucun droit réel, aucun droit de jouissance, ni aucune charge quelconque sur LE BIEN faisant l'objet des présentes.

3. DELAI DE REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

La signature de l'acte authentique de vente constatant la perfection des présentes devra avoir lieu dans le mois suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives (ou la renonciation par L'ACQUEREUR à celles non réalisées) et **au plus tard le 30 septembre 2020.**

4. REALISATION DE LA VENTE

La réalisation de la vente est subordonnée à la signature d'un acte authentique de vente avec paiement du prix prévu et des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus prévu.

La date de limite de réitération de la vente par acte authentique, éventuellement prorogée dans les conditions ci-dessus prévues, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

4.1. SI LES CONDITIONS SUSPENSIVES SONT TOUTES RÉALISÉES ET SI L'UNE DES PARTIES NE POUVAIT OU NE VOULAIT PAS RÉITÉRER LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE :

. S'il s'agit du VENDEUR : l'ACQUEREUR aura la possibilité :

1. soit d'exiger la vente,
2. soit de mettre fin aux présentes ; dans cette hypothèse le dépôt de garantie lui sera restitué.

. S'il s'agit de l'ACQUEREUR : le VENDEUR aura la possibilité :

1. soit d'exiger la vente,
2. soit de mettre fin aux présentes et d'exiger le versement à son profit du dépôt de garantie.

4.2. SI LES CONDITIONS SUSPENSIVES NE SONT PAS TOUTES RÉALISÉES :

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reprendront leur entière liberté et le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR.

5. SUBSTITUTION - CESSION

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer dans le bénéfice des présentes ++++++, sous réserve d'en informer préalablement le VENDEUR.

A cet effet, l'ACQUEREUR s'engage à transmettre au VENDEUR tous documents utiles à l'identification de la société substituée (extrait k-bis, statuts de la société substituée, etc...).

Nonobstant cette substitution, l'ACQUEREUR restera tenue solidairement avec le substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente objet du présent acte.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par elle versées en exécution des présentes ; elle ne pourra réclamer aucune restitution au VENDEUR en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme ACQUEREUR s'applique à la Mutuelle ENTRAIN, comme à leur éventuel substitué.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

En revanche, l'ACQUEREUR n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice des présentes.

6. OBJET DE LA VENTE

6.1. DESIGNATION

6.1.1. ARTICLE 1 :

A GEMENOS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13420,
Un bâtiment à usage d'activités, locaux sociaux, bureaux et services, édifié sur une parcelle de terrain,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	189	Les Négadis Nord	01 ha 66 a 44 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

6.1.2. ARTICLE 2 :

A GEMENOS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13420,
Un bâtiment à usage de stockage auquel est adjoit un local administratif en rez-de-chaussée, édifié sur les parcelles,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	48	Les Négadis Nord	00 ha 17 a 24 ca
AZ	49	Les Négadis Nord	00 ha 12 a 43 ca

Total surface : 00 ha 29 a 67 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

6.1.3. ARTICLE 3 :

A GEMENOS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13420,
Un bâtiment à usage de bureaux en partie surélevé, édifié sur un terrain,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	113	Les Négadis Nord	00 ha 08 a 31 ca
BE	151	Les Négadis Nord	00 ha 21 a 15 ca

Total surface : 00 ha 29 a 46 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que l'ensemble des trois articles constituent un seul et même ténement foncier.

Ci-après dénommé le « BIEN » ou « L'IMMEUBLE ».

6.2. ACCÈS :

L'accès aux parcelles cadastrées n°189, 113 et 151 se fait par la voie publique dénommée « Avenue du Pic de Bertagne ».

L'accès aux parcelles 48 et 49 se fait par la voie publique dénommée « Avenue du Garlaban ».

7. MATÉRIELS ET EQUIPEMENTS

Dans le cadre de l'acquisition du BIEN objet des présentes, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM) avait signé avec la société FRALIB SOURCING UNIT, ancien exploitant du BIEN vendu, un protocole d'accord sous la condition suspensive de l'acquisition dudit BIEN par la CUMPM au plus tard le 31 août 2012.

Ledit protocole prévoyait notamment la cession à la CUMPM des équipements dont la liste est ci-annexée avec le texte du protocole (ANNEXE ++).

La CUMPM a effectivement acquis le BIEN suivant acte reçu par Maître SOUCHARD JOURDAN, notaire à GEMENOS, le 5 septembre 2012.

Le représentant de la Métropole Aix Marseille Provence (venant aux droits de la CUMPM) déclare que malgré le retard dans la réalisation de la condition suspensive affectant le protocole susvisé, la société FRALIB SOURCING UNIT a accepté de considérer que ledit protocole était devenu définitif et qu'il produirait tous ses effets.

Si la présente vente se réalise, la VENDEUR s'engage à céder à l'euro symbolique à la SCOPTI, actuel exploitant d'une partie du BIEN tous les équipements visés par la liste ci-annexée dans la mesure où ils existeraient encore, au plus tard le jour de la réitération de l'acte authentique.

Le VENDEUR déclare à ce sujet que ces équipements ont été laissés à la disposition de la SCOPTI depuis l'acquisition du BIEN par la CUMPM et qu'il ignore donc si ces équipements existent encore et, le cas échéant, dans quel état ils se trouvent à ce jour.

8. DECLARATIONS FAITES PAR LE VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

8.1. SUR L'OCCUPATION DES LIEUX

- que les parcelles cadastrées n°113 et 151 et les bâtiments qui y sont édifiés sont libre de toute occupation.

- que les parcelles cadastrées 48, 49 et 189 et les bâtiments qui y sont édifiés sont actuellement loués au profit de la société Coopérative Ouvrière Provençale de Thé et infusions (SCOPTI), SA, immatriculée au RCS de MARSEILLE n°805 019 791 dont le siège social est Centre de Vie Agora bâtiment A 1^{er} étage, ZI les Paluds 13685 AUBAGNE, moyennant un loyer hors charges et hors taxe de 155.000 € par semestre à terme échu suivant suivant bail dérogatoire en date du 5 juillet 2015 dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++).

- que la durée stipulée par le bail dérogatoire est expirée,
- que la SCOPTI est cependant restée dans les lieux dont elle poursuit l'exploitation.

Le VENDEUR déclare :

- que la SCOPTI n'est pas à jour dans le paiement des loyers,
- que la SCOPTI reste redevable à ce titre de la somme ++++++EUROS (+++++€) vis-à-vis du VENDEUR.

Le VENDEUR se réserve la faculté de poursuivre le recouvrement des loyers impayés contre la société SCOPTI.

Les créances de loyers impayés ne seront pas transférées à l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation.

L'ACQUEREUR déclare qu'il signera un nouveau bail avec la société SCOPTI ainsi qu'il sera dit ci-après.

La signature de ce nouveau bail constitue l'une des conditions suspensives des présentes.

8.2. SUR LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES :

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et de celles pouvant résulter de la ZAC.

L'ACQUEREUR profitera des servitudes ou les supportera, s'il en existe.

8.3. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE :

Que L'IMMEUBLE vendu ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation.

8.4. SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION À SON DROIT DE DISPOSER :

- Qu'il n'existe sur L'IMMEUBLE vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur L'IMMEUBLE résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

- Qu'il est à jour du paiement de toutes taxes et impôts relatifs au bien vendu.

- Que le BIEN vendu dépend du domaine privé de la Métropole Aix Marseille Provence.

8.5. SUR L'ABSENCE DE CONTRAT D'AFFICHAGE :

Que L'IMMEUBLE objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage.

8.6. SUR LES ANTENNES DE TÉLÉPHONIE MOBILE :

Qu'il n'existe sur le BIEN aucune antenne de téléphonie mobile ni aucun contrat relatif à l'implantation d'une telle antenne.

8.7. SUR L'ABSENCE DE PROCÉDURES :

Que L'IMMEUBLE vendu n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

9. SUR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

9.1. SUR LES INSECTES XYLOPHAGES :

LE VENDEUR fera établir à ses frais un état parasitaire du BIEN vendu dans les QUATRE (4) MOIS à compter de ce jour.

9.2. SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME :

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, mais qu'il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-5 du Code de la Santé publique comme n'étant pas à usage d'habitation.

9.3. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par des plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, prescrits ou approuvés, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été établi un état des risques et pollution en date du 3 mai 2019 demeuré ci-joint et annexé sur support électronique (ANNEXE ++).

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce document, et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (C. assur. Art. L.125.2) ou technologiques (C. assur. Art. L.128.2).

9.4. SUR LA RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'AMIANTE :

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.

Un diagnostic de recherche d'amiante a été établi par la société CETE APAVE situé à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES en date du 11 mars 2003, dont les conclusions sont les suivantes :

« Il n'y a pas de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée au présent acte (ANNEXE ++).

Le VENDEUR fera établir à ses frais un rapport de recherche d'amiante conforme à la réglementation actuellement en vigueur dans les QUATRE (4) MOIS à compter de ce jour.

9.5. AUTRES DIAGNOSTICS

D'un commun accord, les parties ont convenu qu'il ne serait pas établi de diagnostic de performance énergétique.

10. NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Le VENDEUR a obtenu une note de renseignement d'urbanisme en date du 3 mai 2019 établi par le cabinet URBANET situé à MARSEILLE (13008) 41 traverse Parangon dont il ressort ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« RENSEIGNEMENTS D'URBANISME RELATIFS A L'IMMEUBLE

COMMUNE : GEMENOS - 13420

LIEU DIT OU QUARTIER : Les Negadis Nord

REFERENCES CADASTRALES : AZ n°48.49.109.113.161.189 - BE n°151

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 10

PROPRIETAIRE : Aix Marseille Provence

ACQUEREUR : Entrain

LES DROITS DE PREEMPTION APPLICABLES

- ZONE SOUMISE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN	<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
- DROIT DE PREEMPTION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
- DROIT DE PREEMPTION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
- ZONE NATURELLE OU D'URBANISATION FUTURE (SAFER)	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non

LE ZONAGE

PLU de la commune de **GEMENOS** approuvé le 28 juin 2013 et dernièrement modifié le 21 décembre 2015 (modification n°1 publiée et opposable le 21 janvier 2016).

En l'état de la planche cadastrale, l'immeuble ne constitue pas une unité foncière et il est entièrement situé en **ZONE URBAINE** d'activités économiques: **SECTEUR UE** dévolue aux activités économiques, artisanales et industrielles. Elle couvre la zone d'activités des Paluds.

LES SERVITUDES D'ALIGNEMENT

Néant en l'état graphique du PLU, cependant toute nouvelle occupation du sol devra respecter la zone de recul à compter des voies bordant l'immeuble et des limites séparatives.

LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES ET D'UTILITE PUBLIQUE

- L'immeuble est situé dans le périmètre du **PPR** mouvement de terrain «**retrait - gonflement des argiles, sécheresse**» approuvé le 27 février 2017: zone bleue (**B2**) faiblement à moyennement exposée où des recommandations particulières sont prescrites.

- L'immeuble est situé dans le **PPR** approuvé «**inondation**» par débordement du **PPR** (AP du 24 février 2017):

- zone **ROUGE** où s'applique un principe général d'inconstructibilité (sauf exception) dans les Zones Peu ou Pas Urbanisées **ZPPU** dès lors qu'elles sont inondables pour l'aléa de référence et dans les secteurs d'Autre Zone Urbanisée **AZU** soumis à un aléa fort,
- zone **BLEU CLAIR** d'Autre Zone Urbanisée **AZU** soumis à un aléa modéré.

- Pour information, l'immeuble est partiellement situé dans une zone de risques «**feux de forêt**»: aléa **modéré** (aléas induit et subi du plan de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt).

- Par arrêté du 22 octobre 2010, applicable le 1er mai 2011, l'immeuble est situé dans la nouvelle zone n°2 (**sismicité faible**) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique.

- Au regard du PLU, l'immeuble est situé dans une périmètre de risque «**inondation**»: pour une majeure partie, en aléa **moyen Hauteur** soumis à prescriptions et en limite d'aléa fort.

- Au regard de l'**Atlas Départemental des Zones Inondables**, l'immeuble est situé dans un **bassin versant** soumis à un risque lié au ruissellement urbain et périurbain.

- L'immeuble est situé dans une zone soumise aux obligations de **débroussaillage**.

- L'immeuble est situé dans une zone de **servitude PT3** relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.

- L'immeuble est intéressé par une **servitude T5** aéronautique de dégagement.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME RELATIFS A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

PLOMB: l'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 mai 2000 (décret du 25 avril 2006).

TERMITES: l'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites et autres insectes xylophages par Arrêté Préfectoral du 19 juillet 2001.

AMIANTE: le décret n°2002-839 en date du 3 mai 2002, modifiant le décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, impose à tout propriétaire public ou privé d'un bien immobilier, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, d'effectuer des recherches de présence d'amiante.

MÉRULES: à ce jour, il n'existe pas d'Arrêté Préfectoral dans le Département des Bouches-du-Rhône relatif à la loi 2014-366 du 24.03.2014 concernant la recherche de mérules.

LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES sur la commune sont les suivants:

- **mouvements de terrains** (commune avec cavités souterraines non répertoriées):

- éboulement et chutes de blocs et de pierres (**PPR** approuvé le 24 mars 1999 et modifié le 18 avril 2002),

- effondrements,

- retrait - gonflement des argiles, sécheresse, tassements différentiels: **PPR** approuvé le 27 février 2017,

- **feux de forêt**,

- **séismes**: zone n°2 de la nouvelle réglementation applicable au 1er mai 2011 (sismicité faible),

- **transport de marchandises dangereuses**,

- **inondations par débordement de cours d'eau**: **PPR** approuvé le 24 février,

La commune de Gémenos se situe dans le bassin versant du fleuve côtier Huveaune,

La commune de Gémenos est partiellement située dans le Territoire à Risque Important d'inondation (**TRI**) de Marseille - Aubagne: zone de probabilité de crues (AP du 12 décembre 2012),

- minier Porter à Connaissance (PAC - principe de prévention Exploitation Lignitifère Provençale - janvier 2016).

- **risque Radon**: potentiel RADON de Catégorie 2.

Par courrier du 10 avril 2015, la Ville de Gémenos précise qu'elle n'a pas instauré de périmètre de **sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux (loi n°2005-882 du 02 août 2005).

Par courrier du 10 avril 2015, la Ville de Gémenos précise qu'elle n'a pas instauré une taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles depuis moins de 18 ans suivant l'article 1529 du CGI (loi **Borloo**).

Au regard du plan des servitudes, une partie du territoire de la commune de Gémenos est située dans le périmètre de concession des **exploitations de lignite** (en activité ou désaffectées). Le courrier de la **DRIRE** du 29 janvier 2008 précise qu'il n'y a plus d'exploitation minière sur le territoire des Bouches-du-Rhône et que la **servitude I6** relative aux mines et carrières n'a plus de raison de figurer dans les PLU. Toutefois, la commune pourra faire l'objet ultérieurement d'un Plan de Prévention des Risques Miniers en application de l'article 94 du code minier.

La **reconstruction après sinistre** à l'emplacement d'origine, sans augmentation du nombre de logement, de surface ou de volume et sans changement de destination est autorisée dans les conditions suivantes:

- qu'elle soit réalisée dans un délai de 5 ans après ledit sinistre,
- qu'elle soit réalisée dans le respect des articles 4 et 11 de chaque zone et des éventuelles prescriptions liées à une zone à risque,
- qu'elle respecte les prescriptions de l'article 5 relatives à l'assainissement. Cette condition ne s'applique pas pour les terrains ne possédant pas la superficie exigée avant la date d'approbation du présent PLU sous condition de l'existence d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation et adapté aux besoins,
- que la construction initiale ait une existence légale.

Toutefois, des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone.

L'ensemble du département des Bouches du Rhône est soumis à la taxe relative aux **espaces naturels sensibles** (article L.142-2 du Code de l'Urbanisme).

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 applicable à compter du 27 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), modifie l'article L.123-1-5 du CU et **supprime** le **Coefficient d'Occupation des Sols** (COS) ainsi que la possibilité de fixer une **superficie minimale des terrains constructibles** dans le règlement du Plan local d'urbanisme (**PLU**). Dorénavant, la constructibilité varie selon les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives et contraintes liées à l'environnement de l'immeuble.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation devra donc écarter les règles relatives à la taille minimale des terrains et au COS figurant le cas échéant dans le PLU, pour l'instruction de ces demandes et ce jusqu'à ce que ce document d'urbanisme ait pris en compte cette évolution. ».

L'ACQUEREUR déclare qu'il a parfaitement connaissance des conclusions de cette note de renseignement d'urbanisme.

Une copie de cette note de renseignement d'urbanisme est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++).

SUR LES TRAVAUX

+++++

Sur l'utilisation des biens vendus – Situation environnementale :

10.1. **RAPPEL DU TEXTE :**

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article 514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est 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 chimiques 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. »

En outre, il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

10.2. CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES :

La consultation des bases de données BASIAS, BASOL et ICPE a été réalisée. Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++).

Il ressort de ces consultations que le BIEN objet des présentes est classée dans la base de données BASIAS PAC 1314293 concernant l'ancien exploitant dénommé FRALIB.

Le libellé des activités concernées est le suivant :

- Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques,
- Production et distribution de combustibles gazeux (usine à gaz)
- Compression, Réfrigération.

L'état d'occupation du site indique un état : « En activité ».

La fiche numérotée PAC 1314293 est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++).

10.3. RAPPEL DU TITRE DE PROPRIÉTÉ DU VENDEUR :

Il ressort du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« **ARRETE PREFECTORAL DU 5 JUILLET 1999**

Par arrêté préfectoral en date à MARSEILLE du 5 juillet 1999, dont une copie demeurera ci-après annexée, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a autorisé la société FRALIB, preneur à exploiter une unité de broyage, de mélange et d'ensachage de thés et d'infusions à Gémenos.

Cet arrêté a été assorti de différentes prescriptions, notamment dans ses articles 13, 22 et 39.

Le 24 octobre 2008, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté de mise en demeure à l'encontre de la société FRALIB à Gémenos, lui enjoignant :

- De respecter les articles 13, 22 et 39 de l'arrêté d'autorisation du 5 juillet 1999,
- De déposer un dossier de demande d'autorisation conformément à l'article R 512-2 du Code de l'environnement en ce qui concerne les installations de réfrigération-compression. Une copie dudit arrêté demeurera ci-après annexée ».

Pour la parfaite information de l'ACQUEREUR, il est annexé aux présentes (ANNEXE ++) lesdits arrêtés préfectoraux visés ci-dessus.

Pour la parfaite information de l'ACQUEREUR, il est annexé aux présentes (ANNEXE ++) lesdits arrêtés préfectoraux visés ci-dessus.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune action n'a été menée par la société FRALIB ou par qui que ce soit pour rendre le site conforme aux préconisations desdits arrêtés.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

En tout état de cause, si la vente se réalise, l'ACQUEREUR s'engage, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR aux présentes sans laquelle il n'aurait jamais contracté, à renoncer irrévocablement à tout recours contre le VENDEUR tant sur le fondement de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à la résolution de la vente, à une réduction du prix ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, le tout de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété à cet égard, ni par l'ACQUEREUR, ni par ses ayants droit, ayants cause, locataire ou occupant du BIEN.

11. SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe sur L'IMMEUBLE objet des présentes aucune inscription, transcription, publication ou mention de nature à faire obstacle au caractère incommutable du transfert de son droit de propriété.

12. SUR L'ENGAGEMENT DE CÉDER PRIS PAR LA CUMPM AUPRES LA SCOPTI

Il ressort du bail dérogatoire signé entre la CUMPM et la SCOPTI ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« **ARTICLE IX : CESSION DU FONCIER ET DU BATI PAR LE BAILLEUR**

Le « BAILLEUR » s'engage à céder au « PRENEUR » qui l'accepte, au terme de la DEUXIEME année du bail ou au plus tard à l'expiration d'un délai de TROIS ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail :

- Les bâtiments et terrain objets des présentes telles que décrits à l'article II.

Au prix qui résultera de l'évaluation de France Domaine en vigueur au moment de la vente étant précisé que la valeur vénale des bâtiments et du foncier résultant de la dernière évaluation de France Domaine est annexée aux présentes.

Compte tenu de l'intérêt général que présente cette cession, notamment au regard de la nécessité de maintenir les emplois sur le site, le « BAILLEUR » se réserve la faculté de consentir une diminution de DIX POUR CENT sur le prix de la cession. »

Le VENDEUR déclare :

- Que la SCOPTI est parfaitement informée de la présente vente à l'ACQUEREUR,
- Que la SCOPTI a expressément renoncé au bénéfice de l'engagement de cession ci-dessus rappelé aux termes d'un courrier en date du +++++ dont une copie est demeurée ci-annexée après mention (ANNEXE ++).

13. CONDITIONS DE LA VENTE

Si elle se réalise, la vente aura lieu aux conditions suivantes :

13.1. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ :

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réalisation de l'acte authentique ci-dessus prévue.

13.2. ENTRÉE EN JOUISSANCE :

Il en aura la jouissance de la manière suivante :

1/ Par la prise de possession réelle, pour la partie du BIEN libre de toute occupation à savoir les parcelles cadastrées +++++ et les bâtiments qui y sont édifiés..

2/ Par la perception des loyers à recevoir de la société SCOPTI en exécution du nouveau bail devant être conclu entre l'ACQUEREUR et la SCOPTI.

14. CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

La présente promesse de vente s'inscrit dans une volonté commune des parties de préserver l'emploi au sein de la SCOPTI et plus généralement de favoriser l'économie sociale et solidaire sur la commune de GEMENOS.

Dans le cadre de ces objectifs, l'ACQUEREUR s'est donc rapproché du VENDEUR mais aussi de la société SCOPTI pour envisager le portage foncier des locaux actuellement exploité par la SCOPTI.

L'ACQUEREUR a proposé à la SCOPTI de signer un bail commercial pour un montant annuel de loyers de CENT MILLE EUROS (100.000 €) hors taxe et hors charges.

La SCOPTI a d'ores et déjà donné un accord de principe pour la signature de ce bail.

A titre de condition essentielle et déterminante de la présente vente, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, il devra être conclu entre l'ACQUEREUR et la SCOPTI avant l'acte authentique de vente, un bail conforme au modèle ci-annexé (ANNEXE ++).

Ce bail sera conclu sous l'unique condition suspensive de la réitération du présent acte de vente. Il devra prendre effet le jour même de la signature dudit acte de vente.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, l'ACQUEREUR s'engage également à louer le BIEN en priorité à des entreprises liées à l'économie sociale et solidaire, y compris les parties actuellement libre.

15. PRIX :

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **TROIS MILLIONS HUIT CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (3.825.000 €)**.

Ce prix sera payable comptant lors de la signature de l'acte authentique de vente.

16. CLAUSE DE RETOUR À MEILLEURE FORTUNE**Cas de revente du bien avant un délai de 10 ans**

Il est expressément convenu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de céder à titre onéreux le bien avant une durée de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition entre la SCI COOPMUT IMMO et la métropole Aix Marseille, il devra informer cette dernière – par LRAR en son siège – du projet de cession en précisant le prix de vente.

En cas de cession effective du bien, la SCI s'oblige à verser à la Métropole Aix Marseille - du fait de l'effort consenti lors de l'acquisition par la SCI COOPMUT IMMO (prix à hauteur de 90% de l'évaluation de France domaine) - à titre d'indemnité une somme de 37.34 € / m² de la surface totale utile (soit 11383m²).

Cette indemnité sera néanmoins dégressive à hauteur de 10% par année pleine à compter de la date de signature de l'acte authentique entre la SCI COOPMUT IMMO et la Métropole.

Cas de revente du bien après un délai de 10 ans

Après un délai de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition, la SCI COOPMUT IMMO n'aura plus aucune obligation – de quoi ce soit – envers la métropole.

17. CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

L'ACQUEREUR prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront à jour du transfert de propriété, sans aucune garantie des vices apparents ou cachés de tous ordres, de la part du VENDEUR, et sans pouvoir exercer contre lui aucun recours ni répétition pour quelque cause que ce soit, notamment à raison :

- soit de l'état du BIEN, des bâtiments vendus, et des vices de toute nature, apparents ou cachés dont ils pourront être affectés ;
- soit de fouilles, excavations ou remblais qui auraient pu être faits, et de tous mouvements ou éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit de la présence, réelle ou supposée, ou de l'absence de vestiges ou d'éléments du patrimoine archéologique ;
- soit des mitoyennetés ou communautés annoncées ou non déclarées, des bornages déclarés ou non, des limites des terrains ou des défauts d'alignement ;
- soit d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, d'héberges, de saillies en faux aplombs, de jours de souffrance, de vues ou autres ;
- soit d'erreur dans la désignation, s'il en existe, celle-ci devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR ;
- soit la situation technique, sanitaire et environnementale du BIEN ;
- soit de la nature et des qualités techniques du sol et du sous-sol ;
- soit du respect ou non des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains, soit au titre des performances ou contreperformances de l'isolation acoustique ou phonique.

Le VENDEUR s'interdit d'apporter au BIEN vendu, pour toute la durée des présentes, une modification tant juridique que matérielle, si ce n'est avec l'accord de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR gèrera le BIEN vendu en bon père de famille jusqu'à la réitération de la vente par acte authentique.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance à compte du jour de la signature de l'entrée en jouissance.

Le VENDEUR résiliera sa police d'assurance. L'ACQUEREUR lui confère tous pouvoirs à cet effet à compter de l'entrée en jouissance.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année 2019, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits, taxes, émoluments et honoraires de l'acte de vente et de ses suites, à l'exclusion de tous frais de mainlevée.

Chacune des parties déclare vouloir assumer le risque de voir l'exécution des engagements résultant du présent contrat rendue excessivement onéreuse en raison d'un quelconque changement de circonstances, fut-il imprévisible à la date des présentes, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

18. ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à L'ACQUEREUR ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire et remontant à un titre acquisitif.

19. DEPOT DE GARANTIE

19.1. MONTANT :

A titre de dépôt de garantie, L'ACQUEREUR s'oblige à verser au VENDEUR, dans les conditions suivantes, la somme de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €)**.

19.2. NATURE :

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes réservant à l'une ou l'autre des parties la faculté de se dédire. En conséquence, LE VENDEUR renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du code civil.

19.3. SORT DU DÉPÔT DE GARANTIE :

Si la vente n'était pas réalisée la somme ci-dessus prévue à titre de dépôt de garantie serait due par L'ACQUEREUR au VENDEUR à titre de dommages-intérêts forfaitairement fixés.

Toutefois, la somme en question ne serait pas due par L'ACQUEREUR s'il se prévalait de la non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-après prévues à l'expiration du délai de validité des présentes.

Le dépôt de garantie ne serait également pas dû par L'ACQUEREUR si un procès-verbal de carence était dressé contre LE VENDEUR.

19.4. CAUTIONNEMENT :

Au versement immédiat de ce dépôt de garantie, les parties ont convenu de substituer une caution bancaire garantissant son versement dans les conditions ci-dessus prévues.

En conséquence, L'ACQUEREUR s'oblige à fournir au VENDEUR, dans le délai de 45 jours à compter de ce jour, l'original d'un acte de cautionnement solidaire consenti par une banque française notoirement solvable, acte aux termes duquel la caution s'engagera solidairement avec l'ACQUEREUR au versement entre les mains du VENDEUR du dépôt de garantie pour le cas où il serait exigible.

A défaut, les présentes se trouveront de plein droit caduques si bon semble au VENDEUR, sur simple notification à L'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'engagement de la caution devra être valable jusqu'à l'expiration d'un délai de +++ mois à compter de ce jour.

L'original de cette caution sera restitué à L'ACQUEREUR dans le cas où l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après ne serait pas réalisée et que, par conséquent, l'acte authentique réitérant la présente vente ne puisse pas être signé.

L'original dudit acte sera également restitué à L'ACQUEREUR si un procès-verbal de carence est dressé contre le VENDEUR.

20. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est soumise aux conditions suspensives ci-après qui devront être réalisées au plus tard le 31 août 2019, sauf délai particulier ci-après stipulé :

20.1. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULÉES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER :

. Que LE BIEN ne fasse pas l'objet :

- de servitudes ou de mesures administratives autres que celles révélées aux présentes de nature à en déprécier la valeur ou à compromettre la réalisation du projet de l'ACQUEREUR ou encore à augmenter sensiblement le coût de réalisation de ce projet ;
 - de servitudes conventionnelles produisant le même effet, autres que celles révélées aux présentes ;
 - de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
- . Que LE VENDEUR justifie de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

20.1.1. AMIANTE :

La présente vente est soumise à la condition suspensive que le rapport relatif à l'amiante ne révèle pas dans le BIEN vendu d'autres matériaux contenant de l'amiante que les matériaux déjà révélé par le diagnostic ci-annexé.

20.1.2. TERMITE :

La présente vente est soumise à la condition suspensive que l'état parasitaire ne révèle pas la présence de termites dans le BIEN vendu.

20.1.3. CONDITION SUSPENSIVE DE FINANCEMENT :

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un prêt aux conditions suivantes :

- Montant maximal : DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000 €),
- Durée maximal : 20 ans
- Taux d'intérêt : 2,50 %.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer sa demande de prêt dans le délai de UN MOIS à compter des présentes.

La présente condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans les quatre mois à compter des présentes.

20.1.4. OBTENTION DU CARACTÈRE DÉFINITIF DE LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN :

La présente vente a été autorisée suivant une délibération du conseil métropolitain ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

La vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du caractère définitif de ladite délibération.

20.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULÉES AU PROFIT DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR :

20.2.1. DROIT DE PRÉEMPTION :

Que l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence ne fasse obstacle à la réalisation de la présente vente.

S'il se révèle que la vente du BIEN est soumise à un tel droit, LE VENDEUR s'engage à effectuer dans le délai nécessaire toutes les formalités pour que le bénéficiaire du droit de préemption soit mis en mesure de l'exercer.

20.2.2. NOUVEAU BAIL À SIGNER PAR L'ACQUEREUR AVEC LA SCOPTI :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, une partie du BIEN objet des présentes est actuellement louée à la société SCOPTI suivant un bail dérogatoire.

L'ACQUEREUR va acquérir auprès du VENDEUR le BIEN objet des présentes en l'état de cette situation locative.

Toutefois, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, un nouveau bail doit être conclu entre l'ACQUEREUR et la SCOPTI moyennant un loyer de 100.000 € Hors taxe et hors charge conforme au modèle ci-annexé.

La présente vente est donc soumise à la condition suspensive de la signature d'un tel bail qui devra être soumis à la condition suspensive unique de réitération de la présente vente par acte authentique.

21. RÉGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- Ne pas être assujetti à la TVA dans le cadre de la présente cession
- Que l'immeuble objet des présentes est un immeuble bâti depuis plus de cinq ans en état d'usage.

De son côté L'ACQUEREUR déclare ++++++

22. RÉQUISITION DU NOTAIRE RÉDACTEUR

D'un commun accord entre les parties, Maître Christian VIGNAL, notaire associé à Marseille, est désigné pour recevoir la réitération des présentes.

23. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le VENDEUR en son siège.
- L'ACQUEREUR en son siège social

24. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent protocole exprime l'intégralité des prix convenus.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un exemplaire original qui restera en la garde et la possession de Maître Mathieu DURAND, notaire associé à Marseille.

Le présent acte comprend :

- Pages :
- Renvois :
- Blanc(s) Barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :

Fait à Marseille
Le

STATUTS

Société Civile Immobilière « COOPMUT IMMO »

Les soussignés,

La **MUTUELLE ENTRAIN**,

Dont le siège social est à MARSEILLE (13 001), 5, BOULEVARD Camille Flammarion,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 775 558 778,
Représentée par son Président, Monsieur Olivier TECHEC, dûment autorisé aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **MUTUELLE GENERALE DE PREVOYANCE**, par abréviation « MGP »,

Dont le siège social est à CRAN GEVRIER (74 960), 39, rue du Jourdil,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 337 682 660,
Représentée par sa Présidente, Madame Viviane KRINICKY, dûment autorisée aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

L'**UNION DE REASSURANCE ET DE SUBSTITUTION SOCIALE (UR2S)**,

Dont le siège social est à Cran-Gevrier (Haute-Savoie), 39, rue du Jourdil,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 453 112 690,
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Jacques VERCHAY, dûment autorisé aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **MUTUELLE DE FRANCE UNIE**, par abréviation « MFU »,

Dont le siège social est à Cran-Gevrier (Haute-Savoie), 39, rue du Jourdil,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 776 531 642,
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Jacques VERCHAY, dûment autorisé aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **MUTUELLE Mutuale La Mutuelle Familiale**,

Dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41 260), 6 rue Galilée,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 775 369 887,
Représentée par son Président, Monsieur Pierre ZILBER, dûment autorisé aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **MUTUELLE Aubéane**,

Dont le siège social est à TROYES (10 000), 59 boulevard Blanqui,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 780 349 924,
Représentée par sa Présidente, Madame Renée COQUET, dûment autorisée aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **MUTUELLE SANTE MUT ROANNE**,

Dont le siège social est à ROANNE (42 300), 9, rue Jean Jaurès,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 776 346 462,
Représentée par son Président, Didier MARCHAND, dûment autorisé aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **MUTUELLE ENSEMBLE**,

Dont le siège social est à AVIGNON (84 000), 2, Boulevard jacques Monod,
Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 313 385 882,
Représentée par son Président, CHAUBET, dûment autorisé aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **MUTUELLE DES TRAVAILLEURS DE LA REGION GIVORDINE**, par abréviation la **MTRG**

Dont le siège social est à GIVORS (69 700), 1 rue Robespierre

Immatriculée à l'INSEE sous le numéro 302 655 766,

Représentée par son Président, Monsieur Christophe DELACROIX,

L'UNION DES MUTUELLES DE FRANCE MONT BLANC, par abréviation l'UMFMB,

Dont le siège social est à MEYTHET (Haute-Savoie), Immeuble Le Rabelais, 21, route de Frangy,

Immatriculée sous le numéro SIREN 775 654 478,

Représentée par son Président, Jean-Jacques VERCHAY, dûment autorisé aux fins des présentes par le conseil d'administration du 2019

La **SOCIETE COOPERATIVE OUVRIERE PROVENCALE DE THE ET INFUSIONS**, par abréviation SCOPTI,

Dont le siège social est à GEMENOS (13 420), 500 avenue de Bertagne, ZA de la Plaine de Jouques

Immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 805 019 791,

Représentée par son Président, Monsieur Olivier LEBERQUIER, dûment autorisé aux fins des présentes par

ci-après dénommés, ensemble, les Associés.

Ont établi ainsi qu'il suit :

Les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé

Titre 1 : Caractéristiques de la Société

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les dispositions légales ou réglementaires applicables, ainsi que par les présents Statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- la construction, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et plus généralement, la mise en valeur de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- plus particulièrement l'acquisition de tènements ou immeubles, la construction ou la rénovation et la gestion de locaux à usage de bureau ou d'activités, partagés ou non, à destination prioritaire d'entreprises de l'économie sociale et solidaire, ou répondant à une vocation sociale, de développement, ou relevant d'une initiative d'entreprendre ou d'un projet de sauvegarde d'emplois ;
- l'administration et la gestion de l'occupation de tout ou partie des locaux lui appartenant ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires à la conclusion de ces emprunts ;
- la prise de participation auprès de toutes sociétés civiles immobilières ayant le même objet social ou partageant un projet immobilier résidentiel commun ;

Et

- plus généralement, toutes opérations notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société ;
- toutes opérations au caractère accessoire ou complémentaire à l'objet social principal, contribuant à sa réalisation où la bonne occupation et exploitation des lieux.

Article 3 - Dénomination sociale

La Société a pour dénomination suivante : « COOPMUT IMMO ».

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile immobilière » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à GEMENOS (13 420), 500 avenue de Bertagne, ZA de la Plaine de Jouques.

Le siège social peut être transféré en tout autre lieu de la même ville par simple décision de la gérance et, partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée légale ou conventionnelle dans les conditions et les formes des présents Statuts.

Titre 2 : Apports, capital social et parts sociales de la Société

Article 6 - Apports

Les soussignés apportent à la Société, en numéraire :

- La Mutuelle ENTRAIN apporte la somme de un million (1 000 000) d'euros,
- La Mutuelle Générale de prévoyance apporte la somme de un million (1 000 000) d'euros,
- L'Union de Réassurance et de Substitution Sociale apporte la somme de cent mille (100 000) euros,
- La Mutuelle de France Unie apporte la somme de deux cent mille (200 000) euros,
- La Mutuelle MUTUALE apporte la somme de quatre cent mille (400 000) euros,
- La Mutuelle AUBEANE apporte la somme de cent mille (100 000) euros,
- La Mutuelle MUT SANTE ROANNE apporte la somme de dix mille (10 000) euros,
- La Mutuelle ENSEMBLE apporte la somme de dix mille (10 000) euros,
- La Mutuelle MTRG apporte la somme de vingt mille (20 000) euros,
- L'Union des Mutuelles de France Mont-Blanc apporte la somme de dix mille (10 000) euros,
- La Société Coopérative Ouvrière Provençale de Thé et infusions apporte la somme de mille (1 000) euros,

L'ensemble des apports s'élève à la somme de deux million huit cent cinquante et un mille (2 851 000) euros, en numéraire.

L'intégralité de cette somme soit deux million huit cent cinquante et un mille (2 851 000) euros a été déposée par les associés, à hauteur de leur apport personnel, dès avant ce jour sur un compte ouvert, au nom de la Société en formation, à la banque, ainsi que l'atteste le certificat de dépositaire des fonds en date du

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de deux million huit cent cinquante et un mille euros (2 851 000 euros).

Il est divisé en deux mille huit cent cinquante et une (2 851) parts de mille euros (1000 euros) de valeur nominale chacune, numérotées 1 à 2 851, attribuées aux Associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Mutuelle ENTRAIN 1 000 parts numérotées de 1 à 1000,
- Mutuelle Générale de prévoyance 1 000 parts numérotées de 1001 à 2000,
- Union de Réassurance et de Substitution Sociale 100 parts numérotées de 2001 à 2100,
- Mutuelle de France Unie 200 parts numérotées de 2101 à 2300,
- Mutuelle MUTUALE 400 parts numérotées de 2301 à 2700,
- Mutuelle AUBEANE 100 parts numérotées de 2701 à 2800,
- Mutuelle MUT SANTE ROANNE 10 parts numérotées de 2801 à 2810,
- Mutuelle ENSEMBLE 10 parts numérotées de 2811 à 2820,
- Mutuelle MTRG 20 parts numérotées de 2821 à 2840,
- Union des Mutuelles de France Mont-Blanc 10 parts numérotées de 2841 à 2850,
- Société Coopérative Ouvrière Provençale de Thé et infusions. 1 part numérotée 2851.

Conformément à la loi, les soussignés déclarent expressément que les parts sociales, présentement créées, sont souscrites en totalité par les Associés, et qu'elles sont réparties entre les Associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

Article 8 - Comptes courants d'Associés

Chaque Associé pourra verser dans la caisse sociale, en compte courant libre, au-delà de sa mise sociale, toutes sommes qui seront jugées utiles par la gérance pour les besoins de la Société.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées par accord entre les Associés et la gérance, sous réserve d'approbation par la prochaine décision collective ordinaire.

Article 9 - Modification du capital social

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision collective extraordinaire.

Le capital social peut être augmenté par création de parts sociales nouvelles ou par élévation de la valeur nominale des parts sociales anciennes, au moyen d'apports en numéraire, d'apports en nature, de compensation de créances liquides et exigibles, ou d'incorporation de réserves ou de bénéfices.

L'attribution de parts sociales à une personne autre que celles visées à l'article 13.2 des présents statuts ne pourra intervenir qu'avec l'agrément des Associés dans les formes et conditions de l'article 13.3 des présents Statuts.

Le capital social peut être réduit notamment par rachat, remboursement ou annulation des parts sociales existantes.

Ces opérations interviendront selon tout mode approprié. Elles seront effectuées dans le strict respect du principe de l'égalité entre les Associés.

Lors de toute variation du capital, les Associés devront faire leur affaire personnelle de toutes acquisitions ou cessions de droits nécessaires, pour permettre l'attribution ou l'échange au profit de chacun d'eux d'un nombre entier de parts nouvelles.

Si l'opération fait apparaître des rompus, les Associés feront leur affaire personnelle de toute cession ou acquisition de droits nécessaires.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des Associés aura, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit préférentiel à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions prévues à l'article 13 des présents Statuts.

Pour le cas où un Associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres Associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément.

À défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 21 jours.

Les Associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Article 10 - Droits et obligations résultant des parts sociales

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités déterminées par les présents Statuts.

Article 11 - Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

Le droit de chaque Associé résulte seulement des présents Statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

Une copie certifiée conforme par le gérant de ces documents sera délivrée, aux frais de la Société, à tout Associé qui en fera la demande.

Article 12 - Cession de parts

12.1 - Forme de la cession

La cession des parts doit être constatée par écrit sous seing privé ou par acte notarié. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

La cession est rendue opposable à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil par la voie soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la Société dans un acte authentique.

Elle est également rendue opposable à la Société par transfert sur le registre de la Société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

12.2 - Cession entre Associés

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

12.3 - Cession à des tiers

La cession des parts sociales, autres qu'à des personnes visées à l'article 13.2 ci-dessus, ne peut intervenir qu'avec l'agrément des Associés donné par écrit.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des Associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans un délai de deux mois suivant la notification.

Le gérant notifie au cédant, ainsi qu'aux autres Associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la décision d'agrément ou le refus, dans un délai de un mois qui suit l'assemblée.

En cas de refus d'agrément, chaque Associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder.

Lorsque plusieurs Associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande d'acquisition, est adressée à la Société et à chacun des autres Associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le gérant opère, au vu des diverses demandes présentées, le projet de la répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun Associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, l'associé vendeur peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne.

Il peut aussi accepter ces propositions mais en contester le prix conformément aux dispositions de l'article 1 843-4 du Code civil. Celui-ci est alors fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des Associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession. En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, et à défaut de substitution par un autre associé, l'associé vendeur recouvre sa liberté de cession au prix fixé dans les conditions précitées.

Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Article 13 - Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout Associé peut obtenir des autres Associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 13.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un (1) mois avant la vente aux Associés et à la Société.

Chaque Associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours, à compter de la vente.

Si plusieurs Associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun Associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter elle-même les parts, en vue de leur annulation.

Article 14 - Réalisation forcée

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres Associés ont donné leur consentement doit être notifiée un (1) mois avant la vente, comme indiqué ci-dessus, aux Associés et à la Société.

Les Associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts comme en matière de cession.

Si la vente a eu lieu, les Associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement.

Le non-exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.

Article 15 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un Associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'accord de ses coassociés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des Associés, 3 mois avant la date d'effet.

L'Associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux.

Le prix de rachat de ces droits sera déterminé au coût réel à la date du retrait.

A défaut d'accord sur le prix de rachat, celui-ci sera fixé par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Cet expert sera tenu de respecter les règles de détermination du prix de rachat énoncées ci-dessus.

L'Associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le remboursement aura lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur des droits est postérieure à cette approbation, un (1) mois au plus tard après cette fixation.

Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant.

Le gérant, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts concernées.

Titre 3 : Administration de la Société

Article 16 - Nomination de la gérance

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non. Si le gérant ou l'un des gérants est une personne morale, l'acte de nomination doit alors préciser l'identité de ses représentants légaux.

Sont désignés comme premiers co-gérants de la Société, pour une durée expirant à la date de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes clos du premier exercice :

- Monsieur Pierre-Yves ALLIONE, né le 8 juin 1978 à Marseille demeurant professionnellement 5 Boulevard Camille Flammarion de nationalité française
- Madame Agnes TRONCY, née le 11 décembre 1967 à Nîmes, demeurant professionnellement 39 rue du Jourdil à Cran-Gevrier, de nationalité française,

Monsieur Pierre-Yves ALLIONE et Madame Agnes TRONCY déclarent accepter ces fonctions et n'être atteints d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher leur nomination et l'exercice de leurs fonctions.

Au cours de la vie sociale, le gérant ou les gérants sont nommés par décision de l'assemblée générale. Le ou les gérant(s) sortant(s) est ou sont rééligible(s).

Article 17 - Fin des fonctions du gérant

Les fonctions de gérants cessent par leur décès, leur déconfiture, leur faillite personnelle, leur redressement ou liquidation judiciaire, leur incapacité civile, leur démission ou révocation, ou, le cas échéant, à l'arrivée du terme fixé.

Les gérants peuvent être révoqués à la majorité simple.

La révocation peut donner lieu à dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif.

La démission du gérant n'a pas à être motivée, mais il doit en informer chacun des Associés par lettre recommandée au moins trois (3) mois à l'avance.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Article 18 - Absence de gérant

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les Associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un (1) an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Article 19 - Publicité de la nomination et cessation de fonction du gérant

La nomination et la cessation de fonction, quelle que soit la cause (arrivée du terme, décès, démission, révocation) des gérants, doivent être publiées dans les conditions de l'article 1 846-2 du Code civil.

Ni la Société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Article 20 - Rémunération de la gérance

La rémunération de la gérance est facultative et, si elle est décidée, est fixée par décision collective ordinaire.

La gérance a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives.

Article 21 - Pouvoirs des gérants

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société, et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci peuvent exercer, ensemble ou séparément, tous ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre Associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci peuvent exercer, ensemble ou séparément, tous ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer ses pouvoirs pour un ou plusieurs actes déterminés, mais non pas pour l'ensemble de ses pouvoirs.

Le gérant dispose des pouvoirs ci-après énumérés dont la liste n'est pas limitative :

1. administrer les biens de la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toute administration
2. prendre à bail ou location tous terrains ou tous autres immeubles ou résoudre tous baux ou locations pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables
3. acquérir ou céder tous terrains ou tous autres immeubles aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables.

Le non-respect par un gérant des dispositions de l'alinéa précédent constitue un juste motif de révocation.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers.

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant sont prises par décisions collectives ordinaires ou extraordinaires dans les formes et conditions des articles 27 et suivants des présents Statuts.

Le gérant, ou chacun des cogérants le cas échéant, a seul la signature sociale.

Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant ou les co-gérants, de son ou de leur propre nom, sous la mention « pour la SCI COOPMUT IMMO, le gérant/ les cogérants ».

Article 22 - Responsabilité de la gérance

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des fautes commises dans sa gestion, soit de la violation des présents Statuts. Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des Associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales, que s'ils étaient gérants en leur nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le gérant doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires. S'il en était autrement, il engagerait sa responsabilité.

Article 23 - Responsabilité des Associés

L'Associé répond, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'Associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un Associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Titre 4 : Décisions collectives de la Société

Article 24 - Domaine des décisions collectives

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au gérant mentionnés à l'article 24 des présents Statuts sont prises par les Associés dans les formes et conditions détaillées ci-après.

Article 25 - Forme des décisions collectives

Les décisions collectives décidant une modification des Statuts ou statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée.

Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant soit en assemblée (article 31 des présents Statuts), soit par consultation écrite des Associés (article 32 des présents Statuts).

En outre, les Associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié (article 33 des présents Statuts).

Article 26 - Objet des décisions collectives

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les Associés, même absents, dissidents ou incapables.

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des Statuts ainsi que celles dont les présents Statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires. Les décisions extraordinaires concernent notamment :

- l'augmentation ou la réduction de capital ;
- les modifications statutaires ;
- la dissolution anticipée de la Société ;
- la transformation de la Société en une société de toute autre forme dans les conditions légales ;
- la prorogation de la durée de la Société.

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Les décisions ordinaires concernent notamment :

- la nomination (en application de l'article 19 des présents statuts), la révocation (en application de l'article 20 des présents statuts) et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait des comptes courants d'Associés ;
- la nomination d'un commissaire aux comptes, le cas échéant ;
- l'approbation des conventions réglementées ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que les rapports établis par le ou les gérants et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices.

Article 27 - Majorité et quorum des décisions collectives

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des Associés représentant plus de 50 % du capital social et des droits de vote.

L'assemblée générale extraordinaire sera valablement constituée par la présence ou la représentation de 70 % des Associés.

Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des Associés représentant plus de 50% du capital social et des droits de vote.

L'assemblée générale ordinaire sera valablement constituée par la présence ou la représentation de 30 % des Associés.

Article 28 - Modalités de la consultation dans le cadre d'une assemblée

28.1 - Convocation

Les Associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion.

Toutefois, dans le cas où tous les Associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale.

Tout Associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des Associés, sur une question déterminée.

Le gérant procède alors à une convocation selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

28.2 - Ordre du jour

La lettre de convocation indique le lieu de convocation (au siège social ou tout autre lieu indiqué par le gérant) ainsi que l'ordre du jour de l'assemblée.

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.
L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des Associés.

28.3 - Résolutions et documents d'information

Avant toute assemblée, dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des Associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les Associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Avant toute assemblée annuelle, le rapport sur l'activité de la Société, le rapport du commissaire aux comptes s'il y a lieu, le texte des projets de résolution, les comptes annuels et tous autres documents nécessaires à l'information des Associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des Associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Par ailleurs, l'Associé non gérant a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'Associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

28.4 - Réunion de l'assemblée

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le gérant ou l'un des gérants.

28.5 - Représentation - Vote

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un Associé peut se faire représenter par un autre Associé.

28.6 - Procès-verbaux

Toute délibération des Associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des Associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du Tribunal de commerce ou du Tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées.

Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des Associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la Société leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 29 - Modalités de la consultation écrite des Associés

29.1 - Forme

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 27 ci-dessus, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux Associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les Associés disposent alors d'un délai de 21 jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout Associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

29.2 - Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées. La réponse de chaque Associé est annexée à ces procès-verbaux.

Lorsque la décision des Associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée à sa date dans le registre des procès-verbaux.

Article 30 - Modalités des décisions constatées dans un acte

Les Associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires. Les décisions ainsi prises sont mentionnées dans le registre des délibérations ci-dessus prévu à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la Société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Article 31 - Conventions réglementées

La gérance ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société d'une part, et d'autre part (i) son gérant, ou (ii) toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance ou actionnaire disposant d'une faction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément gérant de la Société.

La collectivité des Associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions aux conditions des décisions collectives ordinaires, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

Titre 5 : Information des Associés

Article 32 - Droit de communication des Statuts

Tout Associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des Statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des Associés, des gérants et le nom du commissaire aux comptes, le cas échéant.

Article 33 - Questions écrites

Les Associés ont le droit de poser par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception, au gérant des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées.

Titre 6 : Exercice social, comptes sociaux, affectation des résultats et commissaire aux comptes

Article 34 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une (1) année qui débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2020.

Article 35 - Comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, en partie double, selon les normes comptables applicables générales, ainsi que, s'il en existe, les normes comptables particulières à l'activité définie dans l'objet social de la Société.

Article 36 - Présentation des comptes

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux Associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé.

Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

Le rapport est soumis aux Associés, en assemblée, dans les six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

Article 37 - Commissaire aux comptes

Les Associés peuvent nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes par décision collective ordinaire. La nomination d'un (1) commissaire aux comptes est obligatoire si, à la clôture d'un exercice social, la Société dépasse les chiffres fixés par décret pour deux (2) des trois (3) critères suivants, à savoir le total du bilan, le montant hors taxes du chiffre d'affaires et le nombre moyen de salariés au cours de l'exercice.

En cas de refus, empêchement, démission, décès ou relèvement, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants peuvent être appelés à remplacer les titulaires et sont désignés par décision collective ordinaire.

Les commissaires aux comptes doivent respecter les dispositions des articles [L. 820-1](#) et suivants du Code de commerce. Les commissaires aux comptes exercent un mandat et sont rémunérés conformément à la loi. La durée de leur mandat est de six (6) exercices.

Article 38 - Affectation des résultats

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les Associés à proportion de leur participation dans le capital. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Titre 7 : Transformation, dissolution, liquidation et partage de la Société

Article 39 - Transformation

La transformation de la Société en une société en nom collectif ou en commandite, simple ou par actions, appelle l'accord unanime des Associés donné en assemblée.

La transformation en société à responsabilité limitée ou en société anonyme est prononcée en assemblée dans les conditions d'une décision extraordinaire.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation.

A toutes fins utiles, le commissaire aux comptes établit un rapport sur la situation de la Société.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

Article 40 - Dissolution

40.1 - Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation

La Société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la Société peut cependant être décidée par les Associés.

Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, les Associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

A défaut par le gérant de procéder à cette convocation, tout Associé pourra, après avoir mis en demeure le gérant d'y procéder par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les Associés sur cette question.

40.2 - Dissolution anticipée

a) Réunion de toutes les parts en une seule main

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société.

Tout intéressé peut demander la dissolution de la Société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un (1) an. Le Tribunal peut accorder à la Société un délai maximal de six (6) mois pour régulariser

la situation. La dissolution ne peut toutefois être prononcée si, au jour où le Tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

L'Associé unique peut dissoudre la Société à tout moment par déclaration au greffe du Tribunal de commerce.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

b) Décision des Associés.

Les Associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la Société en assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

c) Absence de gérant

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un (1) an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Article 41 - Liquidation

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différemment qu'en cas de dissolution décidée par l'Associé unique ou de fusion ou de scission. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société est suivie de la mention « société en liquidation » et doit être accompagnée du nom du liquidateur.

La dissolution de la Société met fin aux fonctions de gérant. La collectivité des Associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la Société. Elle règle le mode de liquidation et nomme un liquidateur qui peut être le gérant.

Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement.

Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet et, notamment, ceux de vendre soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens et droits de toute nature, mobiliers et immobiliers, appartenant à la Société afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société.

Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des Associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la Société.

Il procède aux publicités nécessaires.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux Associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les conditions fixées par l'article 31 ci-dessus.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les Associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois (3) ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le Tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le liquidateur peut être rémunéré ; la rémunération est alors fixée par la décision de nomination.

Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables au tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la Société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Article 42 - Partage

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la Société, est affecté au remboursement des droits des Associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les Associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien apporté, qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'Associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les Associés dans la même proportion que le boni.

Titre 8 : Dispositions diverses

Article 43 - Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les Associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société et de sa liquidation seront portées devant le Tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout Associé devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près le Tribunal de grande instance du siège social.

Article 44 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la Société, avec attribution de juridiction au Tribunal de grande instance de ce siège.

Article 45 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents Statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

Article 46 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un Journal d'annonces légales du département du siège social.

Titre 9 : Dispositions transitoires

Article 47 - Personnalité morale

Conformément à la loi, la Société jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

Article 48 - Reprise des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résultera pour la Société, est annexé aux Statuts.

La signature des statuts emporte reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à GEMENOS, le en 8 exemplaires, dont un pour chaque associé

Les co-gérants statutaires qui acceptent leur mandat :

Pierre-Yves ALLIONE

Agnes TRONCY

Pour la Mutuelle Mutuelle ENTRAIN

Pour la Mutuelle Générale de prévoyance

Pour l'Union de Réassurance et de Substitution Sociale

Pour la Mutuelle de France Unie.....

Pour la Mutuelle Mutuale La Mutuelle Familiale

Pour la Mutuelle AUBEANE

Pour la Mutuelle Santé Mut Roanne

Pour la Mutuelle Ensemble

Pour la MTRG

Pour l'UMFMB

Pour la SCOP-TI