

## RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

#### ■ Séance du 16 décembre 2021

10446

#### ■ Cession à titre onéreux par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de la SARL TECHNIREL d'un terrain à bâtir formant le lot 18 sis dans la zone d'Aménagement Concerté Athélia V - Secteur Haut de Mistral - La Ciotat.

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

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

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

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'étant substituée à la Communauté Urbaine par fusion poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La future Zone d'Aménagement Concerté Athélia V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au nord de la commune de La Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes Athélia I, II, III et IV. Elle se distingue par son positionnement environnemental dans un site exceptionnel, en limite de grands espaces naturels boisés et protégés. Le parti d'aménagement de la ZAC vise à intégrer au mieux les constructions dans les pentes avec des activités mixtes d'activités technologiques et/ou tertiaires, et de développer des activités dans les parties planes du vallon du Roumagua.

Depuis plus de 30 ans, la SARL TECHNIREL développe, fabrique et commercialise des stations de relevage de haute qualité à destination domestique, industrielle ou collective. Son site de production de 1 000 m<sup>2</sup>, à Ollioules (83), ne correspond plus au besoin de développement de l'entreprise, ni à ses perspectives de croissance, aussi la société a pour projet de relocaliser son siège social et ses activités au sein de la ZAC Athélia V.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations avec la société TECHNIREL, ou à toute filiale s'y substituant conformément au protocole foncier en annexe, en vue de la cession d'un tènement foncier d'une surface totale d'environ 6620 m<sup>2</sup>, représentant le lot 18, constitué par :

- la parcelle cadastrée CH 52 de 2069 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CH 59 de 3465 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CH 72 de 132 m<sup>2</sup>.
- la parcelle cadastrée CH 75 de 98 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CH 84 de 81 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CK 710 de 757 m<sup>2</sup>
- la parcelle cadastrée CK 716 de 18 m<sup>2</sup>

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est d'environ 2400 m<sup>2</sup> pour l'édification d'un programme constitué de 1800 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activité/entrepôts et de 600 m<sup>2</sup> de bureaux.

La surface des espaces verts représente 45.2% de la surface du terrain.

Il convient de procéder aux opérations foncières permettant le transfert de propriété.

Régulièrement saisie la Direction de l'Immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à 496 500 euros HT (quatre cent quatre-vingt-seize mille cinq cents euros) à majorer du montant de la TVA sur marge.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération met à la charge de l'acquéreur les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ;
- Le remboursement de la taxe foncière ;
- Le cas échéant d'autres obligations en nature.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site : 13028003T001.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole 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 n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat du 23 juillet 2021 ;
- Le protocole foncier ;

- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence.

### **Où le rapport ci-dessus**

### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

### **Considérant**

- Que la cession du lot 18 situé au sein de la ZAC Athélia V à la Ciotat doit permettre à la SARL TECHNIREL, de réaliser un programme immobilier à usage de bureaux – ateliers et entrepôts nécessaires à la relocalisation de leur activité.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Sont approuvés la cession à la SARL TECHNIREL, ou à toute filiale s'y substituant, du lot 18, d'une surface totale d'environ 6620 m<sup>2</sup>, constitué des parcelles cadastrées CH52, CK716, CH75, CH59, CH72, CK710 et CH 84, au prix de 496 500 euros HT (quatre cent quatre-vingt-seize mille cinq cents euros HT) auquel sera ajouté la TVA sur marge conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, ainsi que le protocole foncier ci-annexé.

#### **Article 2 :**

La Société Civile Professionnelle « Anne-Claire BERTHON-RAVEL, Laurence BLANC-HIRSCHAUER, Olivier MAGNAN, » notaires associés, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

#### **Article 3 :**

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition sont mis à la charge de l'acquéreur.

#### **Article 4 :**

La recette correspondante sera constatée au budget annexe « Opération d'Aménagement » de la Métropole, sous politique C140 - nature 7015 – Fonction 90.

#### **Article 5:**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le protocole foncier ci-annexé, l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente cession.

Pour enrôlement,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

## PROCOLE FONCIER

### ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille,

Représentée par Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille – Provence, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération n° .....en date du .....

**D'UNE PART**

### ET :

La Société à responsabilité limitée (SARL) TECHNIREL, ayant son siège au 994 avenue Jean Monet 83190 Ollioules, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon et identifiée au SIREN sous le numéro 448583336, représentée par, Monsieur Emmanuel PITIOT, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

**D'AUTRE PART**

***IL A ETE ARRETÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :***

### EXPOSÉ

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

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

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

Conformément aux dispositions de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, la métropole d'Aix-Marseille-Provence est créée au 1er janvier 2016 et se substitue dans les biens, droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

La Métropole Aix-Marseille-Provence poursuit donc la commercialisation de la Z.A.C.

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

Elle se distingue par son positionnement environnemental dans un site exceptionnel, en limite de grands espaces naturels boisés et protégés. Le parti d'aménagement de la ZAC vise à intégrer au mieux les constructions dans les pentes avec des activités mixtes d'activités technologiques et/ou tertiaires, et de développer des activités dans les parties planes du vallon du Roumagua.

Depuis plus de 30 ans, la SARL TECHNIREL développe, fabrique et commercialise des stations de relevage de haute qualité à destination domestique, industrielle ou collective. Son site de production de 1 000 m<sup>2</sup>, à Ollioules (83), ne correspond plus au besoin de développement de l'entreprise, ses perspectives de croissance, aussi la société a pour projet de relocaliser son siège social et ses activités au sein de la ZAC Athélia V.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations avec la société TECHNIREL, ou à toute filiale s'y substituant, en vue de la cession d'un tènement foncier d'une surface totale d'environ 6620 m<sup>2</sup>, représentant le lot 18, constitué par :

- la parcelle cadastrée CH 52 de 2069 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CH 59 de 3465 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CH 72 de 132 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CH 75 de 98 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CH 84 de 81 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CK 710 de 757 m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée CK 7716 de 18 m<sup>2</sup>,

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

**A C C O R D**

## **I – CESSION**

### **ARTICLE 1-1 – REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA CESSION**

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

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

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

### **ARTICLE 1-2 – FACULTE DE SUBSTITUTION**

L'acquéreur bénéficie d'une faculté unilatérale de substitution. Il est ainsi convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur aux présentes soit au profit de toute filiale intégralement détenue par l'acquéreur soit par un organisme financier désigné « crédit bailleur ».

Toutefois, l'acquéreur restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

### **ARTICLE 1-3 – DÉSIGNATION DU BIEN**

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la SARL TECHNIREL qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat, le lot n° 18, d'une surface de 6620 m<sup>2</sup>, constitué des parcelles cadastrées CH52, CK716, CH75, CH59, CH72, CK710 et CH 84.

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est d'environ 2400 m<sup>2</sup> pour l'édification d'un programme constitué de 1800 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activité/entrepôts et de 600 m<sup>2</sup> de bureaux.

La surface des espaces verts représente 45.2% de la surface du terrain.

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

#### **ARTICLE 1-4 – PRIX**

La vente du terrain constituant l'assiette du projet est consentie moyennant le prix de 496 500 € hors taxes, à majorer du montant de la TVA sur marge, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Le prix de vente sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

### **II - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS**

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

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

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

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit à compter de ce jour, d'apporter au bien des modifications matérielles ou juridiques de nature à porter atteinte au droit de propriété et modalités de jouissance promises à l'Acquéreur.

#### **ARTICLE 2-3 – INSCRIPTIONS**

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou principal.

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et que, d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition du bien.

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

#### **ARTICLE 2-4 – INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER**

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

#### **ARTICLE 2-5 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

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

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

#### **ARTICLE 2-6 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

#### **ARTICLE 2-7 – ETAT, MITOYENNETÉS, CONTENANCE**

La SARL TECHNIREL prendra le bien dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance mais avec garantie de la superficie vendue, telle qu'elle résultera du document d'arpentage qui sera réalisé préalablement à la signature de l'acte authentique de vente par Métropole Aix-Marseille-Provence.

#### **ARTICLE 2-8 - POLLUTION**

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare être parfaitement informée des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (ancien article 8-1 de la loi N°76-663 du 19 juillet 2003), et ci-après littéralement rapporté :

« Article L.514-20 »

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

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimique ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de faire restituer une partie prix. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Pour satisfaire à ces dispositions, la Métropole Aix-Marseille-Provence, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare et garantit que :

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

#### **ARTICLE 2-9 - RÉITERATION**

L'engagement de vendre du vendeur et l'engagement d'acquérir de l'acquéreur sont irrévocables de sorte qu'ils sont susceptibles d'être soumis à l'exécution forcée, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes du présent protocole.

En conséquence :

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace du fait du caractère synallagmatique de la présente promesse ;
- En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code Civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente. Néanmoins et de convention expresse entre les parties, l'ensemble des effets de la vente et notamment le transfert de propriété sont expressément conditionnés à la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec la participation du notaire de la SARL TECHNIREL et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquels s'engagent à venir signer à la première demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La signature de l'acte authentique interviendra dans le délai de 18 mois, au plus tard, qui suit la signature du présent protocole.

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la SARL TECHNIREL à prendre possession de manière anticipée du terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique

devant notaire, afin de réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération et, à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition, notamment le dépôt du Permis de Construire.

#### **ARTICLE 2-11 – DÉLAIS D'EXÉCUTION**

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

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

#### **ARTICLE 2-12 – FRAIS**

La SARL TECHNIREL prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique.

#### **ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES**

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

La SARL TECHNIREL devra rembourser à la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la Taxe Foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au Vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'Acquéreur.

### **III – CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

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

La SARL TECHNIREL s'engage à obtenir un permis de construire purgé de tout recours des tiers dans le délai de 18 mois à compter de la signature des présentes. Ce délai pourra être prorogé de 6 mois compte tenu du renouvellement de l'arrêté de défrichement pour la ZAC Athélia, préalable à tout dépôt de PC.

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

## **ARTICLE 3-2 OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

A rédiger si clause spéciale

## **ARTICLE 3-3 PROPRIETE DU TERRAIN**

Le protocole de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive que la Métropole Aix-Marseille-Provence cède un terrain propre sans encombrant.

## **ARTICLE 3-4 – ETAT DU SOL**

Que les compléments d'études (diagnostic environnemental et étude géotechnique) à réaliser sur le terrain à la diligence de l'Acquéreur et à ses frais, lui permettent de valider la faisabilité technique et économique de l'opération de construction.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur souhaiterait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devra le notifier au Vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de trois mois à compter des présentes.

A défaut, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

Toutes autorisations sont données par le Vendeur à l'Acquéreur et à toute personne mandatée par l'Acquéreur à l'effet de pénétrer sur le terrain pour réaliser tous sondages, relevés, métrés et études qui lui paraîtront utiles, à charge de remettre les lieux en état pour le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'acte authentique de vente ne serait pas signé.

## **ARTICLE 3-5 – NON PRESCRIPTION DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE**

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

Dans l'hypothèse où la prescription des fouilles archéologiques serait rendue nécessaire, si l'Acquéreur souhaitait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devrait le notifier au Vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de trois mois à compter des présentes.

A défaut, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

## **ARTICLE 3-6 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

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

#### **ARTICLE 3-7 – ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE**

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

Dans l'hypothèse où dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété et les pièces d'urbanisme serait découvert une ou plusieurs servitudes publiques ou privées, grevant les biens objets des présentes et non mentionnés aux présentes et qui auraient pour effet, soit de mettre obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation, soit de diminuer sensiblement la valeur du terrain ou de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur entend lui donner, la présente condition suspensive serait considérée comme non réalisée.

#### **ARTICLE 3-8 – FRANCHISE HYPOTHÉCAIRE**

Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité en cours de validité ne révélant aucune inscription hypothécaire ou privilégiée ni aucun droit réel ou mention pouvant mettre obstacle à la signature de l'acte authentique de vente.

#### **ARTICLE 3-9 – PRISE D'EFFET**

Le présent protocole de vente ne prendra effet qu'après son approbation au Conseil de Territoire et visé par le contrôle de légalité.

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – EXÉCUTION FORCÉE**

Passé les délais ci-dessus fixés pour la signature de l'acte authentique de vente, la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter dans les huit jours ouvrés de la sommation à jour et heure fixés, en

l'office du notaire du Vendeur, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des parties ne réitérait pas l'acte authentique de vente dans ce délai de huit jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

➤ S'il s'agit du Vendeur :

L'Acquéreur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts,

➤ S'il s'agit de l'Acquéreur :

Le Vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées, le présent protocole sera considéré comme caduque, le vendeur et l'acquéreur reprendront leur entière liberté, sans être débiteurs d'aucune somme à l'égard de l'un ou de l'autre.

Fait à Marseille, le

**Pour la**

**Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence**

SARL TECHNIREL

Représenté par son Gérant

Représentée par le Président du Conseil de  
Territoire Marseille-Provence

**Monsieur Emmanuel PITIOT**

**Monsieur Roland GIBERTI**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône**  
PÔLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS  
Division Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 23/07/2021

Le directeur régional des Finances publiques

à

Métropole d'Aix Marseille

Affaire suivie par : Sylvie Cristante  
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.91.09.60.86  
Réf. N° dossier DS4941578N° dossier OSE2021-  
13028-53004

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien :** Parcelle non bâtie au sein de la ZAC Athélia , une zone dédiée à l'économie tertiaire et industrielle de pointe  
**Adresse du bien :** ZAC Athélia V 13600 LA CIOTAT

### 1 – SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

: METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

: *SIDI Marie-France*

### 2 – Date de consultation

: 07/07/21

**Date de réception**

: 07/07/21

**Date de visite**

:

**Date de constitution du dossier "en état"**

: 07/07/21

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

- Détermination valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une cession d'un lot de la ZAC ATHELIA V.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

- **Adresse :** ZAC Athélia 13600 LA CIOTAT  
Lot 18 de 6620m<sup>2</sup> , parcelles CH52(2069m<sup>2</sup>), CK716 ( 18m<sup>2</sup>), CH75 (98m<sup>2</sup>), CH 59( 3465m<sup>2</sup>) CH72 (132m<sup>2</sup>) CK710(757m<sup>2</sup>), CH84 ( 81m<sup>2</sup>)
- **Descriptif :** Parcelle non bâtie au sein de la ZAC Athélia.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

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

### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI de la ville de La Ciotat du 19/12/2020



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

• Zone :	• zone Ueb2
----------	-------------

## **7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

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.

## **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est estimée à 496 500€ HT et HC.

## **9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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

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

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

Pour la directrice régionale des Finances  
publiques et par délégation,  
l'Inspecteur des Finances publiques,  
Sylvie Cristante