

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cession à titre onéreux d'emprises à détacher des parcelles cadastrées Z0162, Z0163, Z0165 et Z0189 constituant le lot n° 1.3 B sis au sein de la ZAC des Florides à Marignane au profit de la Société Civile Immobilière VITROLLES.

Par délibération du 30 mars 2006 et du 9 octobre 2006, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement consistant dans la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique sur le site des Florides, ainsi que le principe de l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre. L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Le Parc des Florides s'étend sur une superficie de 87 hectares dont 60 environ sont cessibles. Aujourd'hui, la Métropole Aix-Marseille-Provence, s'étant substituée à la Communauté Urbaine, poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La SCI VITROLLES est une entreprise familiale spécialisée dans la distribution et la mise aux normes d'usines qui produisent des principes actifs à usage pharmaceutique. L'activité historique de distribution de matières premières pour l'industrie pharmaceutiques de l'entreprise se développe et la capacité de stockage du site actuel est insuffisante.

Aussi cette société s'est rapprochée de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'acquérir un lot à bâtir au sein de la ZAC des Florides pour réaliser un projet de construction consistant en un bâtiment en R+1 d'une surface de plancher totale estimée, à date, à 2 300m² à usage de laboratoire physico-chimique, de stockage et de bureau répartie comme suit :

- 500 m² de Laboratoire physico-chimique
- 1 600 m² de stockage
- 200 m² de bureau

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre des emprises à détacher des parcelles cadastrées Z0162, Z0163, Z0165 et Z0189 constituant le lot 1.3 B à la SCI VITROLLES ou à toute filiale s'y substituant qui a manifesté son intérêt pour cette acquisition.

Le lot 1.3 B est d'une superficie totale de 5975 m² réparti comme suit :

- Emprise de 3215 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0162
- Emprise de 764 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0163
- Emprise de 1964 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0165
- Emprise de 32 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0189

Les documents portant modification du parcellaire cadastral effectués par le géomètre et à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence seront publiés à l'acte notarié.

La présente vente est consentie pour un montant de 579 575 euros (cinq cent soixante-dix-neuf mille cinq cent soixante-quinze euros) hors taxes, à majorer du montant de la TVA sur marge, pour un terrain d'une surface de 5975 m², conformément à l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, régulièrement saisie. Ledit prix est calculé sur la base de 97 €/m² HT de foncier.

L'acquéreur a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la prise à sa charge de l'ensemble des frais liés à la présente cession 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 13054003T001.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

24126

■ Cession à titre onéreux d'emprises à détacher des parcelles cadastrées Z0162, Z0163, Z0165 et Z0189 constituant le lot n° 1.3 B sis au sein de la ZAC des Florides à Marignane au profit de la Société Civile Immobilière VITROLLES.

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 du 30 mars 2006 et du 9 octobre 2006, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement consistant dans la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique sur le site des Florides, ainsi que le principe de l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre. L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Le Parc des Florides s'étend sur une superficie de 87 hectares dont 60 environ sont cessibles. Aujourd'hui, la Métropole Aix-Marseille-Provence, s'étant substituée à la Communauté Urbaine, poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La SCI VITROLLES est une entreprise familiale spécialisée dans la distribution et la mise aux normes d'usines qui produisent des principes actifs à usage pharmaceutique. L'activité historique de distribution de matières premières pour l'industrie pharmaceutiques de l'entreprise se développe et la capacité de stockage du site actuel est insuffisante.

Aussi cette société s'est rapprochée de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'acquérir un lot à bâtir au sein de la ZAC des Florides pour réaliser un projet de construction consistant en un bâtiment en R+1 d'une surface de plancher totale estimée, à date, à 2 300m² à usage de laboratoire physico-chimique, de stockage et de bureau répartie comme suit :

- 500 m² de Laboratoire physico-chimique
- 1 600 m² de stockage
- 200 m² de bureau

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre des emprises à détacher des parcelles cadastrées Z0162, Z0163, Z0165 et Z0189 constituant le lot 1.3 B à la SCI VITROLLES ou à toute filiale s'y substituant qui a manifesté son intérêt pour cette acquisition.

Le lot 1.3 B est d'une superficie totale de 5975 m² réparti comme suit :

- Emprise de 3215 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0162
- Emprise de 764 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0163
- Emprise de 1964 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0165
- Emprise de 32 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0189

Les documents portant modification du parcellaire cadastral effectués par le géomètre et à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence seront publiés à l'acte notarié.

La présente vente est consentie pour un montant de 579 575 euros (cinq cent soixante-dix-neuf mille cinq cent soixante-quinze euros) hors taxes, à majorer du montant de la TVA sur marge, pour un terrain d'une surface de 5975 m², conformément à l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, régulièrement saisie. Ledit prix est calculé sur la base de 97 €/m² HT de foncier.

L'acquéreur a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la prise à sa charge de l'ensemble des frais liés à la présente cession 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 13054003T001.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette acquisition.

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 ;
- Le Code de l'Environnement ;
- 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 ;
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la 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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la cession du lot 1.3 B de la ZAC des Florides à Marignane (13700) au bénéfice de la SCI VITROLLES, permettra à cette société la réalisation d'un projet de construction à usage de laboratoire physico-chimique, de stockage et de bureau.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la cession par la Métropole-Aix-Marseille-Provence des emprises à détacher des parcelles cadastrées Z0162, Z0163, Z0165 et Z0189 constituant le lot 1.3 B de la ZAC des Florides à MARIGNANE (13700) au bénéfice de la SCI VITROLLES ou toute filiale s'y substituant, moyennant le prix de 579 575 euros (cinq cent soixante-dix-neuf mille cinq cent soixante-quinze euros) hors taxes, à majorer du montant de la T.V.A sur marge, pour un terrain d'une surface de 5975 m², conformément à l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, ainsi que le protocole foncier ci-annexé.

Article 2 :

L'étude de Maitres BONETTO-CAPRA-MAITRE-COLONNA, notaires associés, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

L'ensemble des frais liés à la présente vente est mis à la charge de l'acquéreur.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget annexe de la Métropole Aix-Marseille-Provence 2022 et suivants – Budget annexe Opérations d'aménagement – Nature 7015 – Sous Politique C140 – Fonction 90.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille représentée par sa Présidente en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence N°..... en date du

D'UNE PART

ET :

La Société Civile Immobilière (SCI) VITROLLES, ayant son siège au 3 voie d'Allemagne 13 127 Vitrolles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon de Provence, représentée par, Monsieur Camille SALIOU, Gérant-Associé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Par délibération en date du 30 mars 2006 et du 09 octobre 2006, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement consistant dans la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique sur le site des Florides, ainsi que le principe de l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre. L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

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

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

La SCI VITROLLES est une entreprise familiale spécialisée dans la distribution et la mise aux normes d'usines qui produisent des principes actifs à usage pharmaceutique.

L'activité historique de distribution de matières premières pour l'industrie pharmaceutiques de l'entreprise se développe et la capacité de stockage du site actuel est insuffisante.

Aussi cette société s'est rapprochée de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'acquérir un lot à bâtir au sein de la ZAC des Florides pour réaliser un projet de construction consistant en un bâtiment en R+1 d'une surface de plancher totale estimée, à date, à 2 300 m² à usage de laboratoire physico-chimique, de stockage et de bureau répartie comme suit :

- 500 m² de Laboratoire physico-chimique
- 1 600 m² de stockage
- 200 m² de bureau

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre des emprises à détacher des parcelles cadastrées Z0162, Z0163, Z0165 et Z0189 constituant le lot 1.3 B à la SCI VITROLLES, qui a manifesté son intérêt pour cette acquisition.

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 applicable à la ZAC des FLORIDES.

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 la SCI VITROLLES.

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 – DESIGNATION DU BIEN

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la SCI VITROLLES qui l'accepte, sur la commune de Marignane un terrain à bâtir nommé lot 1.3 B d'une surface de 5975 m² constitué par :

- Emprise de 3215 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0162
- Emprise de 764 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0163
- Emprise de 1964 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0165
- Emprise de 32 m² à détacher de la parcelle cadastrée Z0189

ARTICLE 1-4 – PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de de 579 575 euros (cinq cent soixante-dix-neuf mille cinq cent soixante-quinze euros) hors taxes, à majorer du montant de la TVA sur marge, pour un terrain d'une surface de 5975 m², conformément à l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, régulièrement saisie. Ledit prix est calculé sur la base de 97 €/m² HT de foncier.

L'intégralité du paiement sera effectuée comptant au jour de la réitération de l'acte authentique par l'acquéreur.

II CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Le cessionnaire au présent protocole se porte fort à l'égard de Marseille Provence Métropole du respect des dispositions prévues aux articles 2 et 7 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 ou encombrants et meubles quelconques au moment de la réalisation effective de la cession par acte authentique.

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.

Les équipements (voirie d'accès, réseaux et raccordements) nécessaires à la viabilisation du lot cédé ont été réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'exception du maillage des réseaux jusqu'au droit de la parcelle qui sera réalisé au plus tard 3 mois après l'acte de vente réitérant le protocole.

ARTICLE 2-3 – INSCRIPTIONS

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, judiciaires, 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 administratif, conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

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'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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 l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

ARTICLE 2-5 – ORIGINE DE PROPRIETE

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.

ARTILE 2-6 – ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété des biens sus désignés 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, MITOYENNETES, CONTENANCE

La SCI VITROLLES 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 plan de bornage à réaliser par la Métropole Aix-Marseille-Provence préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 2-8 - POLLUTION

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

« Article L.514-20 »

Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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 chimiques 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 du 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 dûment qualifié, déclare et garantit :

- Qu'il 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.
- Ne pas disposer 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 - REITERATION

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 SCI VITROLLES 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 ou de la SCI VITROLLES.

La signature de l'acte authentique du lot 11 interviendra dans le délai de 18 mois, au plus tard, qui suivent la signature du présent protocole.

Dans l'hypothèse toutefois où à l'issue des délais ci-dessus fixés pour la signature de l'acte authentique de vente ou s'il y a eu un recours antérieurement de nature à empêcher le caractère définitif du permis de construire dans le délai fixé ci-après, le permis de construire de l'acquéreur afférent à la construction considérée, était obtenu mais non encore purgé de retrait ou recours, le délai de réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 3.2 et celui de signature stipulé au présent protocole seront prorogés de trois mois pour permettre de parvenir à la constatation de son caractère définitif.

ARTICLE 2-10 – AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE ET D'ENTREE POUR LA REALISATION D'ETUDES.

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

notaire afin de réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération et autorise cette dernière à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2-11 – DELAIS D'EXECUTION

La SCI VITROLLES s'engage à réaliser les études et travaux de la totalité des bâtiments conformément au cahier des charges de cession de terrain.

La SCI VITROLLES s'engage à démarrer les travaux en vue de réaliser le projet dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique, par dérogation au cahier des charges de cession de terrain (titre I article 4).

ARTICLE 2-12 – FRAIS

La SCI VITROLLES prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole.

ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES

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

La SCI VITROLLES 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.

ARTICLE 2-14 – ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Le BIEN forme pour partie d'un lot de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée "ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU PARC DES FLORIDES".

Une copie des statuts, sera remise à l'ACQUEREUR à la signature de l'acte notarié réitérant le présent protocole foncier.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent protocole est soumis à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes :

CONDITIONS SUSPENSIVES EN FAVEUR DE L'ACQUEREUR ET DU VENDEUR

ARTICLE 3-1 – OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF

L'obtention dans les 18 mois au plus tard suivant la signature des présentes par le bénéficiaire d'un permis de construire exprès et définitif, c'est à dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de tout décision de retrait.

Précision étant ici faite que ce permis doit être conforme au projet initial tel que décrit dans l'exposé du présent protocole et pour lequel la SCI VITROLLES a été retenue en tant qu'acquéreur du lot 1.3 B.

Toute modification de ce projet devra faire l'objet d'un agrément écrit de la Métropole.

L'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet des présentes ci-dessus désigné.

Le calendrier prévisionnel de l'opérateur sera susceptible d'être modifié en fonction des délais de délivrance des autorisations administratives déposée par la Métropole concernant le renouvellement de ses études environnementales et des futurs arrêtés de dérogations.

ARTICLE 3-2 – 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 cinq 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 3-3 – ORIGINE DE PROPRIETE

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 la parcelle, objet des présentes.

ARTICLE 3-4 – ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété et les pièces d'urbanisme, une ou plusieurs servitudes publiques ou privées, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et qui auraient pour effet soit de mettre obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation, soit de diminuer sensiblement la valeur du terrain ou de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur entend lui donner (bâtiment d'activités de messagerie et de bureaux).

ARTICLE 3-5 – FRANCHISE HYPOTHECAIRE

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

ARTICLE 3-6 : ARCHEOLOGIE

Absence de toute contrainte archéologique pesant sur le terrain objet des présentes.

Pour le cas où la DRAC formulerait des prescriptions de diagnostics et ou de fouilles concernant le bien, le bénéficiaire pourrait se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive.

Les coûts du diagnostic et des fouilles éventuelles seront supportés par la Métropole Aix Marseille Provence en sa qualité d'aménageur.

IV CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES DISPOSITIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L 411-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'une actualisation des inventaires faune et flore des parcelles de la ZAC a été demandée par les services de l'Etat.

Le VENDEUR rappelle en conséquence à l'ACQUEREUR les dispositions prévues par les alinéas 1^{er} à 3^{es} du titre I de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement :

Lorsqu'un intérêt scientifique particulier, le rôle essentiel dans l'écosystème ou les nécessités de la préservation du patrimoine naturel justifiait la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, sont interdits.

1^{er} La destruction ou l'enlèvement des œufs ou des nids, la mutilation, la destruction, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle, la naturalisation d'animaux de ces espèces ou, qu'ils soient vivants ou morts, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur détention, leur mise en vente, leur vente ou leur achat,"

2^e La destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement de végétaux de ces espèces, de leurs fructifications ou de toute autre forme prise par ces espèces au cours de leur cycle biologique, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur mise en vente, leur vente ou leur achat, la détention de spécimens prélevés dans le milieu naturel.

3^o La destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces,

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le VENDEUR de l'interdiction légale de démarrer les travaux objet de l'arrêté de permis de construire délivré à son profit avant la délivrance au profit du VENDEUR de l'arrêté préfectoral de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1^{er}, 2^e et 3^e de l'article L. 411-1 du Code de l'environnement.

Le VENDEUR s'engage par les présentes à tenir régulièrement informé l'ACQUEREUR de l'état d'avancement de l'instruction du dossier de demande de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1^{er}, 2^e et 3^e de l'article L. 411-1 du Code de l'environnement et s'engage à mettre en œuvre tous ses moyens et compétences afin d'obtenir l'arrêté préfectoral de dérogations avant le 30 novembre 2022.

Etant expressément convenu entre les PARTIES que la responsabilité du VENDEUR ne pourra pas être recherchée si la durée de la procédure conduite par les services de l'ETAT aboutit à la signature d'un arrêté préfectoral à une date postérieure au 30 novembre 2022.

L'ACQUEREUR déclare en outre être informé des délais de recours prévus par l'article R 421-1 du Code de justice administrative.

Le VENDEUR s'engage à notifier à l'ACQUEREUR dès réception une copie de l'arrêté préfectoral délivré à son profit par la Préfecture des Bouches du Rhône.

V AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 4.1 – POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence autorisant la cession du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 4.2 – PRISE D'EFFET

Le présent protocole prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

ARTICLE 4.3 – 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, étant convenu que constitue une cause légitime de suspension des délais par suite de cas de force majeure l'adoption par les pouvoirs publics de mesures destinées à faire face à la propagation d'une épidémie de la Covid 19 et/ou de tout virus similaire ayant pour objet ou effet de restreindre les déplacements.

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, mais sont bien incluses dans les conditions suspensives de financement.

ARTICLE 4.4 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

La Métropole Aix-Marseille-Provence a établi, sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral, un « état des risques et pollution » dont l'original, signé par les parties aux présentes et accompagné des documents justificatifs, est demeuré ci-annexé.

En outre, depuis qu'il est propriétaire, le vendeur déclare ne pas avoir perçu d'indemnité d'assurance en application des articles L 125-2 ou L128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 4.5 – EXECUTION FORCEEE

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, en 4 exemplaires, le

**Pour la SCI VITROLLES
Le Gérant -Associé**

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

Représentée par son 2^{ème} Conseiller Délégué en
exercice,
Agissant par délégation, au nom et pour le
compte de ladite Métropole

Monsieur Camille SALIOU

Monsieur Christian AMIRATY

