

2019_CT2_446

OBJET : Développement économique et emploi - Tourisme et promotion du territoire - AVIS - Approbation d'une promesse de bail emphytéotique administratif entre la Métropole Aix-Marseille- Provence et la société Sogeval pour l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs à Peyrolles-en-Provence

Le 17 octobre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 11 octobre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BURLÉ Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GUINIERI Frédéric – JOUVE Mireille – LAFON Henri – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – HOUEIX Roger donne pouvoir à SALOMON Monique – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LEGIER Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – LHEN Hélène donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – TALASSINOS Luc donne pouvoir à DELAVET Christian – TAULAN Francis donne pouvoir à SUSINI Jules

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BENKACI Moussa – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – GOUIRAND Daniel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Guy ALBERT donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Développement économique et emploi
Tourisme et promotion du territoire**

■ Séance du 17 octobre 2019

05_7_01

■ **Approbation d'une promesse de bail emphytéotique administratif entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société Sogeval pour l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs à Peyrolles-en-Provence**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

■ Séance du 24 Octobre 2019

12060

■ Approbation d'une promesse de bail emphytéotique administratif entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société Sogeval pour l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs à Peyrolles-en-Provence

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

La Métropole Aix-Marseille Provence est propriétaire de la parcelle AB n° 159 relevant de son domaine privé, située Lieu-dit La Durance, à proximité immédiate du Lac de Peyrolles-en-Provence.

Elle souhaite conclure sur un tènement foncier de 47 000 m² à détacher de la parcelle AB n° 159, un bail emphytéotique administratif afin de valoriser son bien, tout en permettant la réalisation et l'exploitation d'un équipement d'hébergement touristique, en conformité avec les objectifs et les orientations définis par le document d'urbanisme en vigueur.

C'est la raison pour laquelle la Métropole a lancé en septembre 2015 un appel à projets dont l'objectif était de sélectionner un équipe d'acteurs pluridisciplinaires en capacité d'assurer la réalisation, l'exploitation et le portage pérenne d'un équipement d'hébergement touristique.

Au terme de la consultation, le groupement SOMIVAL-SOGEVAL-REVEA a été retenu sur la base d'une offre proposant la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs de 85 unités d'hébergement, un bâtiment d'accueil et de services et d'un espace aquatique, dans une orientation éco-touristique ce qui correspondait aux orientations définies par les acteurs publics.

Le montage proposé nécessite une prise en charge par la collectivité, en sa qualité de propriétaire, des travaux de viabilisation de son terrain qui sont estimés au maximum à 1,7 millions d'euros toutes dépenses confondues. L'opérateur supporte les travaux liés à la création des unités d'hébergement, du bâtiment d'accueil et de services ainsi que de l'équipement aquatique pour un montant de 2,5 millions d'euros toutes dépenses confondues.

Par délibération du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole a autorisé la poursuite des négociations avec le porteur de projets sur la base de l'offre décrite ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_446-
DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019

A la suite de cette procédure et des échanges intervenus, les parties se sont donc rapprochées pour conclure ensemble la présente promesse de bail emphytéotique administratif, laquelle sera réitérée par acte authentique. La promesse est consentie pour une durée de 18 mois à compter de sa signature. Elle sera assortie des conditions suspensives suivantes :

- l'obtention d'un permis d'aménager valant division par le promettant,
- l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours par le bénéficiaire de la promesse,
- l'obtention des prêts bancaires par le bénéficiaire de la promesse.

Le bail emphytéotique administratif sera consenti pour une durée de 30 ans à compter au plus tard du jour de la réitération de la promesse par acte authentique. Il sera conclu moyennant une redevance annuelle de 5000,00 (cinq mille) euros qui sera indexée sur l'indice des loyers commerciaux ainsi qu'une rémunération variable en fonction du chiffre d'affaires du projet. Cette redevance est conforme à l'avis délivré par le Service des Domaines le 6 juillet 2017 et dont la réactualisation a été demandée le 21 février 2019.

Le contrat est assorti de la condition résolutoire suivante : le bail prendra fin de plein droit si les travaux supportés par l'opérateur ne sont pas réalisés dans un délai de 18 mois à compter de l'achèvement des travaux de viabilisation réalisés par le bailleur.

Au terme du bail, le bailleur devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'emphytéote, et ce sans aucune indemnité.

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.
- La délibération n°2002_A141 du Conseil communautaire de la CPA du 17 octobre 2002 déclarant le plan d'eau de Peyrolles d'intérêt communautaire ;
- La délibération n°2015_A086 du Conseil communautaire de la CPA du 21 mai 2015 autorisant le lancement d'un appel à projets pour la réalisation un Parc Résidentiel de Loisirs sur le site du Lac de Peyrolles ;
- La délibération n°2015_B279 du Conseil communautaire de la CPA du 11 juin 2015 approuvant le projet de développement du site du Lac de Peyrolles ;
- La délibération n°TVP 002-709/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 approuvant la poursuite des négociations avec l'opérateur retenu dans le cadre de l'appel à projets ;
- La délibération n°FAG 027-509/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 ouvrant et affectant une autorisation de programme pour le projet d'accueil d'un parc résidentiel de loisirs à Peyrolles-en-Provence ;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- L'avis des Domaines n° 2017-074L1064 du 6 juillet 2017.

Où le rapport ci-dessus,

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_446- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'un appel à projets ayant pour objectif de permettre la réalisation et l'exploitation d'un parc résidentiel de loisirs a été conduit par la Communauté du Pays d'Aix puis la Métropole Aix-Marseille-Provence, en collaboration avec la commune de Peyrolles-en-Provence.
- Que l'offre proposée par le groupement SOMIVAL-SOGEVAL-REVEA répondait aux objectifs et aux orientations définis par les acteurs publics.
- Que pour la mise en œuvre du projet, le foncier doit être mis à disposition de l'opérateur par la voie d'un bail emphytéotique administratif.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la promesse de bail emphytéotique administratif relative à un tènement de 47 000 m² à détacher de la parcelle AB n°159, entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la société Sogeval sise *Lieu-dit La Durance* à Peyrolles-en-Provence.

Article 2 :

Le contrat sera consenti pour une durée de 30 ans, moyennant conformément à l'avis domanial n°2017-074L1064, d'une redevance annuelle de 5000 (cinq mille) euros qui sera indexée sur l'indice des loyers commerciaux ainsi qu'une rémunération variable en fonction du chiffre d'affaires du projet.

Article 3 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget de l'Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix (06) en section de Fonctionnement : chapitre 75, nature 752, fonction 633.

Article 4 :

Madame la Présidente, ou son représentant, est autorisée à signer l'acte authentique ainsi que tous les documents y afférents.

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
Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfp13.pgp.domaine@dgif.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :
Affaire suivie par : Marie-Louise COROMINAS
Téléphone : 04 42 37 54 32
Télécopie : 04 42 37 54 08
marie-louise.corominas@dgif.finances.gouv.fr
Réf : AVIS n° 2017-074L1064

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

à

la Métropole Aix-Marseille Provence
Territoire du Pays d'Aix – CS 40868
Hôtel de Boadès -8, place Jeanne d'Arc

13626 AIX-en-PROVENCE cedex 1

METROPOLE AMP
Territoire du Pays d'Aix
Arrivé le :

24 JUL. 2017

39434
Direction des Moyens Généraux
Sce Courrier

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE CONCERNÉE PAR L'IMPLANTATION D'UN PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS.
ADRESSE DU BIEN : PEYROLLES EN PROVENCE - LIEU-DIT « LA DURANCE ».
VALEUR LOCATIVE : le montant de la redevance fixé à 5 000 € par an pour un bail d'une durée de 20 années et une part variable en fonction du montant de chiffre d'affaires hors taxes net de commissions n'appellent pas d'observation.

1 - SERVICE CONSULTANT

La Métropole Aix-Marseille Provence

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Territoire du Pays d'Aix.

Mme Marina LAMETA.

2 - DATE DE CONSULTATION

: 23/05/2017

DATE DE RÉCEPTION

: 07/06/2017

DATE DE VISITE

: 15/06/2017

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 15/06/2017

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

- Projet d'un bail emphytéotique d'une durée de 20 ans,
- Détermination de la valeur locative des biens dans le cadre de ce projet.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Section AB n° 159

Superficie cadastrale : 14HA 12A 16CA -- EMPRISE À DÉTACHER : 41 000 M².

Au Nord du centre aggloméré traditionnel, à proximité immédiate du Lac de PEYROLLES.

L'emprise concernée de forme sensiblement rectangulaire, de bonne planéité en nature de friche enherbée, est limitée au Sud par le Chemin de Plantain, son accès, au Nord par le Chemin des Iseles, à l'Est par une voie interne goudronnée d'accès au lac et le parking actuel du parc de loisirs de Peypolles, à l'Ouest par des parcelles privées.

DGSA	288
Affaires Juridiques et Commande Publique	
Date :	24 JUL. 2017
Original :	
Copie :	
Obs :	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_446-
DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : la Communauté d'agglomération du Pays d'AIX
- situation d'occupation : bien évalué libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

P. L. U. approuvé le 09/03/2017 – situation en 1AUTb : Zone d'activités destinée principalement réservée au Tourisme, secteur situé au Nord à la périphérie immédiate du plan d'eau destiné à un parc résidentiel de loisirs.

O. A. P. n° 7 « les Tilleuls » : emprise au sol des constructions – 30 % - Hauteur des constructions : 7 m. soit R + 1. SDP totale de la parcelle : $12\ 300\ m^2 \times 2 = 24\ 600\ m^2$.

Réseaux : assainissement, à l'Ouest de l'emprise, sur la R. D. 62a à environ 130 mètres, eau sur le Chemin du Plantain et le Chemin des Iscles.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur locative est déterminée par la méthode de comparaison directe (par la valeur vénale) et par la méthode financière.

Dans le cadre d'un bail à emphytéotique d'une durée de 20 ans à conclure entre la Métropole Aix-Marseille Provence, bailleur, et la Société SOMIVAL, preneur, pour le parc résidentiel de loisirs à proximité du Lac de Peyrolles, moyennant un investissement de 1 950 000 euros par le preneur comprenant 1 450 000 euros d'équipements mobiliers, **la redevance annuelle fixée à 5 000 € H. T. (cinq mille euros hors taxes) et une part variable en fonction du montant de chiffre d'affaires hors taxes net de commissions n'appellent pas d'observation.**

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

UNE ANNEE.

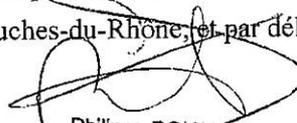
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Aix-en-Provence, 6 juillet 2017

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


Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques

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.

Accès de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_446-
DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019

Projet Me GAGNEUR- 05 AVRIL 2019
Modifié le 25/06

20266801

JCL/LG/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

Le

A AIX-EN-PROVENCE (Bouches-du Rhône), Hôtel du Poët, Haut du Cours Mirabeau, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Laure GAGNEUR, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée «Yves RAYBAUDO, Cyril COURANT et Jean-Christophe LETROSNE, Notaires», titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à AIX-EN-PROVENCE (13100),

A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête de :

PROMETTANT - BAILLEUR

La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Etablissement public de Coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches-Du-Rhône,

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_446- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

dont l'adresse est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807.

BENEFICIAIRE - EMPHYTEOTE

La Société dénommée **SOGEVAL**, Société à responsabilité limitée au capital de 30000 €, dont le siège est à AUBIERE (63170), 18 allée Evariste Galois, identifiée au SIREN sous le numéro 865200190 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le représentant de la société **BENEFICIAIRE** déclare :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :
Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.
- Statuts.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.
L'ensemble de ces pièces est annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** est représentée à l'acte par +++, en sa qualité de Présidente de la Métropole, transmis en sous-préfecture le 31 octobre 2018. **Annexe.**

Madame Martine VASSAL, nommée à cette fonction de Présidente aux termes d'une délibération de l'Assemblée métropolitaine en date du 20 septembre 2018, dont copie est demeurée ci-annexée. **Annexe.**

La présente opération ayant été spécialement autorisée par délibération du Bureau de Métropole en date du +++2019 dont une copie a été transmise en Préfecture le++++ 2019, et dont copie est demeurée ci-annexée. **Annexe.**

Ladite délibération du +++ 2019 est motivée au vu d'un avis du service du domaine, en date du +++2019 dont copie est demeurée annexée. **Annexe;**

- La Société dénommée SOGEVAL est représentée à l'acte par

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRÉALABLE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_446-
DE
Date de télétransmission : 29/10/2019
Date de réception préfecture : 29/10/2019

Préalablement à la promesse de bail emphytéotiques administratif objet des présentes, les parties exposent et déclarent ce qui suit :

I-REQUISITION DE PUBLICATION

Dès avant la réitération authentique du bail emphytéotiques dont il s'agit, Monsieur Pascal MONTECOT, ès qualité, requerra la publication du transfert de propriété ci-après, concernant la parcelle ci-après désignée :

A PEYROLLES-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13860

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	159	LA DURANCE	14 ha 16 a 79 ca

Conformément aux dispositions 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,

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_446-DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

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, ROGNES, 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-VICTOIRE, 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.

En application des dispositions ci-dessus, le bien immobilier sus-désigné, qui appartenait à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX EN PROVENCE, Autre collectivité territoriale, antérieurement dénommée « COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'AIX-EN-PROVENCE », établissement public de coopération intercommunale, régi, notamment, par les dispositions des articles L5216-1 et suivants du Code Général des collectivités territoriales, personne morale de droit public située dans le département des Bouches du Rhône, dont le siège social est à AIX-EN-PROVENCE (13100), 8 place Jeanne d'Arc Hôtel de Boadès, identifiée au SIREN sous le numéro 241300276 et au SIRET sous le numéro 241 300 276 000 29.

Appartiendra désormais en toute propriété à 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.

Conformément à l'article 1043 du Code Général des Impôts, ce transfert au profit la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ne donnera lieu à aucune indemnité, droit, taxe, contribution prévue à l'article 879 du même Code ou honoraires

II- EXPOSE RELATIF AU CONTEXTE DANS LEQUEL SERA CONCLU LE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

La Métropole Aix-Marseille Provence est propriétaire d'un tènement foncier en nature de terre située sur la Commune de Peyrolles, cadastré section AB n° 159, à proximité immédiate du Lac de Peyrolles-en-Provence, ledit Bien ci-après plus amplement désigné.

Le représentant de la Métropole Aix-Marseille Provence déclare que ce bien dépend de son domaine privé. Au surplus, il est précisé qu'à ce jour aucun aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ne peut être regardé comme entrepris de façon certaine sur ce bien.

En collaboration avec la commune de Peyrolles, elle souhaite conclure sur un tènement foncier de 47 000 m² à détacher de la parcelle AB n° 159, un bail emphytéotique afin de valoriser son bien, tout en permettant la réalisation et l'exploitation d'un équipement d'hébergement touristique, en conformité avec les objectifs et les orientations définis par le document d'urbanisme en vigueur.

C'est la raison pour laquelle les deux partenaires ont lancé en septembre 2015 un appel à projets dont l'objectif était de sélectionner une équipe d'acteurs pluridisciplinaire en capacité d'assurer la réalisation, l'exploitation et le portage pérenne d'un équipement d'hébergement touristique.

Au terme de la consultation, la société SOGEVAL a été retenue sur la base d'une l'offre proposant la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs de 85 unités d'hébergement, un bâtiment d'accueil et de services et d'un espace aquatique, dans une orientation écotouristique ce qui correspondait aux orientations définis par les acteurs publics. Une société commerciale ad hoc sera créée, dénommée « **Peyrolles Revea Vacance s** », pour la gestion et l'exploitation de ce bien.

Projet du bail emphytéotique

Le projet d'acte authentique de bail emphytéotique, est annexé, les parties entendent s'y référer. Si des modifications devaient intervenir entre le contenu de ce projet et l'acte définitif, elles ne pourraient

être que mineures, c'est-à-dire qu'elles ne devront pas engendrer d'obligations nouvelles ou un accroissement des obligations y figurant actuellement affectant l'équilibre économique du contrat.

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

*

*

*

OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à donner à bail emphytéotique administratif au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, conformément aux articles L.1311-2 à L.1311-4-1 et articles R.1311-1 et R.1311-2 code général des collectivités territoriales.

le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera le bien objet de la présente promesse.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A PEYROLLES-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13860 ,

Une parcelle de terre

D'une surface avant bornage de 47000 m² A prendre et à détacher d'un tènement foncier de plus grande importance, figurant au cadastre de la commune sous les références suivantes :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	159	LA DURANCE	14 ha 16 a 79 ca

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

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée **section AB numéro 159** est d'une contenance totale de 14 ha 16 a 79 ca de laquelle sera distraite la contenance mise à disposition et ce au moyen d'un

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_446- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

document d'arpentage à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant le bail emphytéotique administratif.

EQUIPEMENT DU TERRAIN

Ainsi qu'il sera dit ci-après au paragraphe « conditions particulières »

Pour la réalisation du Projet, le Bailleur effectuera à sa charge les travaux d'équipement du Terrain (parkings, réseaux, voiries de circulation internes, éclairages, paysage), de sorte que le Terrain objet du présent bail soit considéré comme un terrain déjà équipé.

L'équipement du Terrain sera réalisé dans la limite de l'enveloppe financière maximale affectée à l'opération délibérée par le Conseil de la Métropole du 30 juin 2016, à savoir 1,2 millions d'euros hors taxe.

A l'issue des travaux d'équipement, un état des lieux contradictoire sera réalisé aux frais partagés.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE notaire à AIX EN PROVENCE le 22 avril 2003 , publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE le 5 août 2003, volume 2003P, numéro 8285.

AFFECTATION

Le **BIEN** n'est actuellement affecté à aucun usage particulier .

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la réalisation et l'exploitation d'un équipement d'hébergement touristique .

DELAI - REALISATION – CARENCE- EXECUTION FORCEEE

- DELAI :

La promesse est consentie pour un délai de **18 mois à compter de sa signature**.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- REALISATION :

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Laure GAGNEUR, Notaire à AIX EN PROVENCE.

A défaut de signature de l'acte authentique de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser le bail aux conditions convenues sous un délai de 30 jours ouvrés à compter de l'offre. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par

simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- Au loyer stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre de dépôt de garantie de la présente promesse.

- Aux frais de réalisation.

- Et pour les fonds d'emprunt, s'il en existe, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

- CARENCE :

Au cas où le bail ne serait pas réalisé par acte authentique ou l'offre faite avant l'expiration de cette durée, avec paiement du loyer selon les modalités ci-après convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- CLAUSE D'EXECUTION FORCEE :

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ; Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DIX MILLE EUROS (10 000,00 €).

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le bail emphytéotique administratif sera consenti et accepté pour une durée de 30 ans à compter au plus tard du jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

OBJET

La bailleur donnera à bail au Preneur, qui l'accepte, le terrain ci-dessus décrit sur lequel ce dernier réalisera à ses seuls frais et risques, un équipement d'hébergement touristique susceptible de comprendre également des usages de loisir et de restauration.

Ce « Projet » correspond au projet présenté par le Preneur dans le cadre de la procédure de consultation non formalisée, préalablement menée et complétée lors des échanges avec la Collectivité, présenté en Annexe.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

I - Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

A/ Permis d'aménager sans travaux

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE**, au regard du « Projet », et de la situation du bien dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, un permis d'aménager portant sur le détachement d'un terrain d'environ 4.700m² de la parcelle cadastrée section AB numéro 159, objet des présentes, devra être obtenue par lui de l'autorité compétente.

Ce permis d'aménager ne devra avoir donné lieu à aucun recours ou à une décision de retrait de la part de l'administration.

A cet effet le **PROMETTANT** s'oblige

- de déposer à ses frais la demande de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les constructions ne nécessiteront pas, au regard du projet du **BENEFICIAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour

quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain.

Le **PROMETTANT** s'engage à faire procéder à son affichage sur le **BIEN** dans un délai de **QUINZE (15) jours** à compter de la réception de l'arrêté de permis d'aménager et à en justifier auprès du **BENEFICIAIRE** par la production d'un constat d'huissier, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le délai de retrait de l'administration court pendant trois mois entiers après la date de délivrance de l'arrêté de permis d'aménager.

Il est précisé que le **PROMETTANT** s'oblige à déposer la demande de permis d'aménager et ce dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de ce jour, et à en justifier au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, le **PROMETTANT** pourra reprendre sa pleine et entière liberté si bon lui semble

Cette condition sera réputée remplie par la réception, par le **PROMETTANT**, de l'arrêté de permis d'aménager visée par l'article R 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers, tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déféré préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme.

Le **PROMETTANT** s'engage à faire procéder à l'affichage sur le **Terrain** dans les huit jours de la réception, du permis d'aménager, et à en justifier auprès du **BENEFICIAIRE**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain, visible de la voie publique, fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **PROMETTANT** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises, en début, milieu et fin du délai de deux mois

A cet égard, le **PROMETTANT** s'engage à informer le **BENEFICIAIRE** de l'existence de toute recours, déféré ou décision de retrait dont il aura connaissance, et à lui en communiquer la teneur et ce au plus tard dans le délai de **QUINZE (15) jours** calendaires à compter de la date de réception de la notification l'informant de l'existence d'un tel recours, déféré ou décision de retrait.

B) Obtention d'un permis d'aménager / autorisation d'occupation des sols

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** sur le Terrain d'un permis d'aménager (ou toute autre autorisation d'occupation des sol), devenu définitif, pouvant être mis en œuvre immédiatement, autorisant un équipement d'hébergement touristique de 85 d'unités d'habitat léger de loisir, susceptible de comprendre également des usages de loisir et de restauration.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE**, ou toute personne que ce dernier désignera à cet effet, de déposer sur le **Terrain** à ses frais la demande d'autorisation d'occupation des sols conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur.

Mise en œuvre :

1- Le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt, par lui ou par toute personne qu'il aura désigné à cet effet, d'un dossier complet

de demande de permis d'aménager, et ce au plus tard dans les **12 mois** à compter de la signature de la promesse au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, les présentes seront nulles et non avenues si bon semble au **PROMETTANT**.

Dans la mesure d'un dépôt de la demande de permis d'aménager dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

2- - La condition suspensive sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE :

- (i) - soit par la notification expresse de l'octroi du permis d'aménager sur le **Terrain**, visée au Code de l'Urbanisme,
 - soit , en cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, la condition suspensive sera considérée comme remplie, l'autorisation étant réputée avoir été donnée tacitement.
- (ii) **ainsi que** par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, et de déféré administratif, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

3- Le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à l'affichage sur le Terrain dans les huit jours de la réception de l'autorisation d'occupation des sols, dans les conditions visées ci-dessus au I- A/ « Permis d'aménager sans travaux »

C) Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- que leur montant total soit d'un maximum de 2 500 000 €,
- que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de 2.5%,
- que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de deux mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le . Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif. Par suite, le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour

l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la condition suspensive, le BENEFICIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

II- Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer :

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines

de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

A)- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

B)- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

C) -Loi sur l'Eau

Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 à L 217 -1 du Code de l'Environnement) entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** est autorisé à faire effectuer les études nécessaires.

Il est convenu qu'en cas de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 à L 217 -1 du Code de l'Environnement) entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification des sujétions découlant de l'application de la loi sur l'Eau, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive dans les quinze (15) jours suivant l'expiration du délai de deux (2) mois, sus-indiqué. Dans cette hypothèse, la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut, le **BENEFICIAIRE** sera présumé avoir renoncé au bénéfice de ladite condition suspensive.

D) Diagnostic environnemental :

Que le diagnostic environnemental qui sera réalisé **au plus tard à l'expiration d'un délai de ++++ mois à compter des présentes**, à l'initiative et aux frais du **BENEFICIAIRE**, ne révèle pas de pollution dans le sol et le sous-sol du **BIEN**.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** est autorisé à faire effectuer les sondages et études de sol y afférents et en transmettra les conclusions au **PROMETTANT** dans un délai de quinze jours après la délivrance dudit diagnostic environnemental.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront dans le mois suivant la production du diagnostic pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de ladite condition suspensive.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de s'être prévalu de la non-réalisation de la présente condition suspensive dans les DEUX (2) MOIS de l'expiration du délai sus-indiqué, il sera présumé avoir renoncé purement et simplement au bénéfice de ladite condition suspensive.

E) Nature du sol - Etude géotechnique:

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol du **BIEN** ne comporte pas, au vu des prélèvements éventuellement effectués par le **BENEFICIAIRE** et à ses frais, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux,

radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

La présente Condition Suspensive devra être réalisée **au plus tard à l'expiration d'un délai de ++++) mois à compter des présentes.**

Faute pour le BENEFCIAIRE de s'être prévalu de la non-réalisation de la présente condition suspensive dans les DEUX (2) MOIS de l'expiration du délai sus-indiqué, il sera présumé avoir renoncé purement et simplement au bénéfice de ladite condition suspensive.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L.1311-2 à L.1311-4-1 et articles R.1311-1 et R.1311-2 du CGCT ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

AUTORISATIONS – SONDAGES – AFFICHAGES

AUTORISATIONS

Le **PROMETTANT** autorise également dès à présent le **BENEFCIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier et obtenir la constructibilité du terrain, toute demande de permis de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du **BENEFCIAIRE**.

Aux effets ci-dessus énoncées, le **PROMETTANT** donne expressément au **BENEFCIAIRE** toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

SONDAGES

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFCIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le

BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état après toute intervention. Le **BENEFICIAIRE** en informera préalablement le **PROMETTANT**, avec un préavis de sept (7) jours calendaires.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois suivant la signature du bail.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit Bien appartient à la communauté dénommée "**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX EN PROVENCE**", antérieurement dénommée « LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS d'AIX-EN-PROVENCE », établissement public de coopération intercommunale, régi, notamment, par les dispositions des articles L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, dont le siège est situé à l'hôtel de Boadès, 8 Place Jeanne d'Arc, boîte postale 322, 13611 AIX EN PROVENCE Cedex 1, identifié au SIREN sous le numéro 241 300 276, et au SIRET sous le numéro 241 300 276 000 29.

Créée par arrêté préfectoral du 21 décembre 1993 modifié, instituée pour une durée illimitée et transformée en communauté d'agglomération suivant arrêté inter préfectoral en date du 15 décembre 2000 modifié.

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite du :

« **SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA VALLEE DE LA DURANCE** », établissement public, créé en application des articles L 5721. A 5722.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège social est en AVIGNON (Vaucluse), Conseil Général du Vaucluse, identifiée au SIREN sous le numéro 258.402.304.

Créé suivant arrêté de Monsieur le Préfet du VAUCLUSE en date du 5 novembre 1976, régulièrement publié, approuvant les statuts dudit syndicat

Suivant acte reçu par Me LETROSNE notaire à AIX EN PROVENCE, en date des 2 et 22 avril 2003, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 30 avril 2003 volume 2003P numéro 4549 suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre dressée

par le même notaire en date du 22 juillet 2003, publiée audit bureau des hypothèques le 5 août 2003 volume 2003P numéro 8265,

Ladite vente a été consentie est acceptée moyennant un prix stipulé payable à la publication de l'acte

Lequel prix a été intégralement payé depuis, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ladite vente a été consentie et acceptée aux charges et conditions habituelles, le vendeur a déclaré en outre que le bien vendu était libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles, objets des présentes, appartenait en toute propriété à l'établissement public, savoir :

-Parcelles A n°s 1292, 1293, 1294, 1317, 1318, 1813, 1314 et 2607.

Par suite de l'acquisition qu'elle a fait avec d'autres parcelles, non compris aux présentes, de ;

La société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural dit SAFER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, société anonyme au capital de 7.812.500,00FRF dont le siège social est à MANOSQUE (Alpes de

PROJE
T

Haute Provence) Route de la Durance, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MANOSQUE et identifiée au SIREN sous le numéro 707.350.112.

Aux termes d'un acte administratif reçu le 29 juin 1987, par Monsieur Jean GARCIN, Présidence du Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance, agissant au nom et pour le compte du Syndicat, en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date du 30 mars 1987.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ MILLION CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE FRANCS (5.183.000,00FRF), stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, réglé depuis, ainsi déclaré par le vendeur.

Ladite vente a été consentie et acceptée aux charges et conditions habituelles, le vendeur a déclaré en outre que le bien vendu était libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE, les 30 Juin et 16 septembre 1987, volume 87P, numéro 5450.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné

-Parcelles A n°s 1287, 1289, 1290 et 1291.

Par suite de l'acquisition qu'elle a fait avec d'autres parcelles, non compris aux présentes, de ;

La société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural dit SAFER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, sus nommée.

Aux termes d'un acte administratif reçu le 1^{er} septembre 1989, par Monsieur Jean GARCIN, Présidence du Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance, agissant au nom et pour le compte du Syndicat, en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date du 27 juin 1989..

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE CENT DIX SEPT MILLE FRANCS (417.000,00FRF), stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, réglé depuis, ainsi déclaré par le vendeur.

Ladite vente a été consentie et acceptée aux charges et conditions habituelles, le vendeur a déclaré en outre que le bien vendu était libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 6 novembre 1989, volume 89P, numéro 9482.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire

CONDITIONS PARTICULIERES

Equipements nécessaires à la mise en œuvre du Projet

Le projet sera réalisé par le Preneur une fois que le Bailleur aura procédé à l'aménagement des terrains, conformément aux éléments présentés en **Annexe 1**.

Le Bailleur prendra à sa charge sous sa maîtrise d'ouvrage, dans la limite de l'enveloppe financière maximale affectée à l'opération délibérée par le Conseil de la Métropole du 30 juin 2016, tous les travaux

nécessaires à l'équipement du site (voiries, parkings, réseaux secs, réseaux humides, éclairage), et à son équipement paysager, suivant projet joint en Annexe.

Le Preneur réalisera à sa charge sous sa maîtrise d'ouvrage la fourniture des unités d'hébergement, la création du bâtiment d'accueil ainsi que l'espace aquatique, ainsi qu'il est prévu dans l'appel à projet.

Le Projet devra être mis en œuvre dans le respect des dispositions en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, applicables à de telles constructions, concernant notamment :

- La réglementation d'urbanisme ;
- Les risques d'inondation ;
- La sécurité incendie ;
- La réglementation thermique ;
- La performance environnementale.

Pendant la phase équipement du terrain et de construction du Projet, les Parties seront respectivement informées de l'état d'avancement des travaux. Le Preneur ou la Collectivité devront déférer aux demandes de la partie qui le sollicite dans les meilleurs délais et, en toute hypothèse, dans un délai maximum de sept (7) jours à compter de la demande. En tout état de cause, à l'issue de l'achèvement du Parc résidentiel de loisirs, il sera établi un état des lieux contradictoires aux frais partagés dans un délai de 1 mois, qui servira de base à l'établissement d'un état de lieux à l'échéance du bail.

Délais de réalisation du Projet

Le Projet devra être achevé dans les règles de l'art dans un délai maximum de 18 mois à compter de l'achèvement des travaux entrepris par le Bailleur.

Achèvement

A l'issue de ses travaux, le Preneur devra adresser à la mairie la déclaration prévue par l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme, attestant l'achèvement des travaux.

Nonobstant la date à laquelle l'accusé de réception de la déclaration d'achèvement aura été délivré, les travaux nécessaires à la mise en œuvre du Projet ne seront réputés achevés, au sens du présent contrat, que lorsque les équipements définis à l'Annexe auront été exécutés.

La constatation de l'achèvement de ces travaux se fera de manière contradictoire, en présence d'un représentant du Bailleur et du Preneur, de leurs représentants mandatés ou, en cas de difficultés, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou désignée par le Président du Tribunal

de Grande Instance compétent dans le ressort de la ville de Peyrolles-en-Provence, sur requête de la Partie la plus diligente.

A l'issue de la réunion entre les personnes mentionnées à l'alinéa ci-dessus, un constat d'achèvement sera établi.

Caractéristiques, fonctionnalités et performances des biens

Le projet prévoit un classement en catégorie Parc Résidentiel de Loisirs de niveau minimum 3 étoiles. Le preneur s'engage à obtenir ce classement dans un délai de 12 mois à compter de l'achèvement des travaux et à conserver ce classement pendant toute la durée du bail.

Si tel n'était pas le cas, le Preneur devra, à ses seuls frais et risques, réaliser les travaux et adaptations en tous genres nécessaires pour rétablir ce classement sans délai.

Faute pour le Preneur de satisfaire à la demande visée à l'alinéa ci-dessus ou de préciser et justifier le délai nécessaire à la réalisation des travaux requis, dans un délai d'un (1) mois suivant la réception du courrier recommandé avec accusé réception, la Collectivité pourra sans autre formalité appliquer au Preneur une pénalité forfaitaire de 200 euros par euros par semaine de retard.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts. Par ailleurs, l'**EMPHYTEOTE** assurera avec diligence les mesures judiciaires et opérationnelles nécessaires à l'expulsion éventuelle des occupations illicites dont il aura connaissance.

3°) Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt général relatée au "paragraphe « **Objet** » qui précède.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection

de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

9°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

10°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

12°) Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

13°) Servitudes

L'**EMPHYTEOTE**, après accord du **BAILLEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail.

14°) Fin du bail

a- Clauses résolutoires

Le bail prendra fin de plein droit si les travaux relatifs au « Projet » tel que défini ci-dessus n'étaient pas réalisés dans un délai de 18 mois à compter de l'achèvement des travaux entrepris par le bailleur dans les conditions rappelées ci-dessus

b- Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en état d'usure normale, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il devra par

ailleurs faire son affaire de la mise en décharge des unités d'hébergement conformément à la réglementation en vigueur, sauf accord express du **BAILLEUR**.

A la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

CESSION - HYPOTHEQUE – CESSION DE PARTS SOCIALES-APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

- . n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable du **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

- . ne peut faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre s'y oppose, titre permettant à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique ;

- . n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constituée que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable du **BAILLEUR**, à peine de nullité.

2°) Apport à une société/ cession de parts sociales

La cession de parts sociales entraînant la cession du contrôle de la société devra être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de le **BAILLEUR**

L'apport à une société est soumis à l'agrément express préalable du **BAILLEUR**, à peine de nullité.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à cinq mille euros (5 000,00 eur), qui sera révisé chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction.

Cette redevance ne sera due qu'à compter de l'achèvement des travaux mis à la charge du bailleur et ci-dessus relatés au paragraphe « conditions particulières » - « Equipements nécessaires à la

mise en œuvre du Projet » qui seront engagés par le **BAILLEUR** dès après la conclusion du bail définitif, et au plus tard dans les trois mois de cette date.

Une partie de la redevance annuelle sera variable en fonction du chiffre d'affaire et selon les modalités définies ci-après :

- CA HT net de commissions versés aux Tour Operators inférieur à 500 000 € : pas de redevance variable

- CA HT net de commissions versés aux Tour Operators compris entre 500 000 € et 600 000 € : redevance variable égale à 1,5% du montant du CA HT net de commissions versés aux Tour Operators, calculée sur le montant du CA compris entre 500 000 € et 600 000 €

- CA HT net de commissions supérieur à 600 000 € : redevance variable égale à 2% du montant du CA HT net de commissions versés aux Tour Operators calculée sur le montant du CA supérieur à 600 000 €.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer, à compter de la prise de possession, au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le 1er janvier de chaque année pour l'année à venir, à compter de la signature du bail. Pour la 1ere année le montant de la redevance sera calculé au prorata temporis.

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le trimestre de l'année soit points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

DECLARATIONS FISCALES

Le **PROMETTANT** déclare ne pas opter pour la soumission du bail emphytéotique à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe ni taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le bail sera dispensé de la formalité de l'enregistrement ainsi que de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743-1 du Code général des impôts et de l'article 1594-0 G du Code général des impôts,

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_446- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

le **BENEFICIAIRE** déclarant destiner la présente opération à la construction , et s'obliger à effectuer cette construction dans le délai de quatre années de ce jour et à en justifier.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions soit sur un montant de .

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré par le cabinet PREVENTIMMO le 5 mars 2019 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. **Annexe**

Il en résulte notamment

« Plan de prévention des risques naturels

L'Etat des Risques en date du 05/03/2019 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2015244-008 en date du 28/08/2015 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 27/11/2014. L'immeuble se situe dans une zone violette (Be) réglementée pour ce risque.

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 10/05/1996

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Selon les informations "Porter à connaissance" (PAC) par la préfecture , le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Feu de forêt au vu du PAC Feu de forêt notifié le 23/05/2014. L'immeuble se situe dans une zone verte exposée aux risques de feux de forêts.

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels au vu du PAC Mouvement de terrain notifié le 27/04/2015. L'immeuble se situe dans une zone faiblement à moyennement exposée (B2) aux risques de mouvements de terrains.

Travaux prescrits. »

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 4- moyenne .

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 2.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures

de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols délivré par le Cabinet PREVENTIMMO le **05 mars 2019** en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé. **Annexe II** en résulte que le nombre de sites BASOL et BASIAS est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : 0,
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : 0 (site dont l'activité est terminée)

Le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : 0.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit d'une personne morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, dans laquelle il sera associé majoritaire et dont il détiendra le contrôle, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

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

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;

- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles

supérieures au prix convenu aux
 Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20191017-2019_CT2_446-
 DE
 Date de télétransmission : 29/10/2019
 Date de réception préfecture : 29/10/2019

présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

En cas de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne le dépôt de garantie s'il existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : le dépôt de garantie ne sera pas du et celui versé devra être restitué,
- l'exception : si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité d'immobilisation versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLÔTURE

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement au droit fixe de **CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 €)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense expressément le Notaire soussigné de faire publier les présentes au service de publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Le **PROMETTANT** disposera de la même faculté, s'il le juge utile, à ses frais.

FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

PROVISION SUR LES FRAIS DU BAIL

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de **SIX CENTS EUROS (600,00 €)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de bail à construction, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9

du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clercs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- De signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;
- De dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_446- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019

application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les

cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur ++++vingt-neuf pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

OBJET : Développement économique et emploi - Tourisme et promotion du territoire - AVIS - Approbation d'une promesse de bail emphytéotique administratif entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société Sogeval pour l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs à Peyrolles-en-Provence

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **23 OCT. 2019**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191017-2019_CT2_446- DE Date de télétransmission : 29/10/2019 Date de réception préfecture : 29/10/2019
