

COMPROMIS DE VENTE AMIABLE D'UN TERRAIN

MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE / SOCIETE CJW DÉVELOPPEMENT

ENTRE

La **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, domicilié au siège de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 58 boulevard Livon 13007 Marseille, autorisé à signer le présent compromis par délibération n° CC2014-190 de son Conseil Communautaire en date du 11 Décembre 2014,

ET

La Société dénommée **CJW DÉVELOPPEMENT**, société civile de construction vente au capital de 1000 euros, dont le siège est à LE PERRYAY-EN-YVELINES (78610), 57 rue de Chartres, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 808 592 836,

Représentée par :

Monsieur Guillaume PELATAN de la SAS WHITESTONE agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le gérant en date du 28 janvier 2015 au Perray-en-Yvelines 78610 dont copie est demeurée annexée aux présentes.

- Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Dans le cadre de la commercialisation du lot 50 de la ZAC des étangs, reconnue d'intérêt communautaire le 11/07/2006, sise sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, la **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** vend à la SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT** les parcelles de terrain objet du présent compromis de vente.

L'acquéreur devra respecter, sous réserve de sa compatibilité avec le programme envisagé, le CCCT de la ZAC, étant entendu qu'à la suppression de la ZAC le CCCT sera caduc.

VENTE

La **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** vend, en l'état, à la SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT** les parcelles de terrain désignées ci-après :

Lieu-dit : les Étangs – commune de Saint-Mitre-les-Remparts

| N° Lot | Cadastre : | Superficie | Cadastre : | Superficie |
|--------|------------|--------------------|------------|--------------------|
| Lot 50 | AO 53 | 850 m ² | AO 73 | 715 m ² |
| | AO 58 | 864 m ² | AO 75 | 778 m ² |
| | AO 59 | 857 m ² | AO 76 | 775 m ² |
| | AO 62 | 847 m ² | AO 77 | 383 m ² |
| | AO 63 | 836 m ² | AO 238 | 366 m ² |
| | AO 64 | 416 m ² | AO 243 | 397 m ² |
| | AO 69 | 394 m ² | AO 244 | 420 m ² |
| | AO 70 | 405 m ² | AO 249 | 309 m ² |
| | AO 71 | 825 m ² | AO 250 | 185 m ² |
| | AO 72 | 814 m ² | AO 253 | 138 m ² |

Superficie totale : 11 574 m²
Nature : terrain constructible
Zone au P.O.S. : Nae2

La surface de plancher maximum est fixée à 4 500 m².

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à recevoir un projet commercial d'environ 4 500 m² de surface de plancher composé d'un ensemble de boutiques, moyennes surfaces et un restaurant, avec des aménagements extérieurs comprenant un parking arborés de 120 places environ destinées à la clientèle, des espaces vert, une plaine de jeux, des voies de circulation...

PRIX

Le prix d'acquisition du terrain est fixé à 752 310 euros HT soit 65 euros/m² HT, TVA en sus à acquitter par l'acquéreur et ce au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique.

Le terrain étant intégré à une ZAC, il est ici précisé que le bénéficiaire ne sera redevable d'aucune taxe d'aménagement, ces dernières étant intégrées au prix de vente, à l'exception du paiement des taxes hors ZAC : ENS, CAUE, PFAC Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

La durée de validité du compromis est fixée au 31 décembre 2016.

Passé ce délai, sans que la SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT** ait manifesté son intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, sans qu'il soit besoin pour la **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité.

La SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT** s'engage à mettre à profit le délai de réalisation de la présente pour obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son programme. Elle a déjà obtenu l'accord de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial le 28 avril 2015 et le permis de construire le 29 janvier 2016.

CONDITIONS GENERALES

L'acquéreur prendra l'immeuble faisant l'objet de la présente promesse dans l'état où il se trouve au moment de la réalisation de la vente, sans aucun recours contre les vendeurs, pour quelque cause que ce soit, et notamment la nature du sol et du sous-sol sous réserve des rapports établis dans l'étude de sol et de pollution

Il fera son affaire des conditions techniques et financières du raccordement de ses installations projetées aux différents réseaux réalisés par la **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, nécessaires à l'exploitation de son établissement, selon les directives des services instructeurs de son permis de construire (Régie des Eaux et Assainissement, Service Incendie, ...), de l'ensemble des études techniques et géotechniques nécessaires à la définition des ouvrages et bâtiments qu'il entend réaliser, et s'engage à respecter les dispositions de la charte d'aménagement commerces, dont un exemplaire lui est remis ce jour.

Etant précisé ici que les Services Instructeurs en matière de sécurité incendie sont susceptibles d'imposer des systèmes de détection automatiques couplés à des moyens de

lutte par aspersion type " sprinklers " ou tout autre. La **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, quant à elle, précise que les réseaux publics qu'elle a réalisés au jour de la signature des présentes sont certifiés aptes à l'utilisation de deux hydrants en simultané.

La Société **CJW DÉVELOPPEMENT** devra collecter toutes les eaux pluviales de sa propriété et les acheminer par des canalisations souterraines vers un exutoire public.

Les rejets collectés devront transiter par un ouvrage de régulation dimensionné, pour permettre le stockage de la différence de volume entre une pluie théorique d'occurrence cinquantennale et une pluie théorique d'occurrence décennale appliquée à la parcelle aménagée, le dimensionnement de l'exutoire de cet ouvrage sera calibré pour ne restituer que le débit théorique de la pluie décennale.

L'acquéreur se conformera aux stipulations de l'arrêté d'autorisation de rejet selon la nature de son activité dans les conditions décrites ci-dessus.

Si la vente ne se concrétisait pas, l'ensemble des frais engagés par CJW Développement resteront à sa charge.

CLAUSES SUSPENSIVES

La concrétisation de l'acte de vente est soumise à la réalisation des conditions suivantes :

La SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT** soumettra à l'agrément de la **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** la liste des enseignes engagées dans le projet. Cette dernière devra apporter une réponse dans un délai de quinze (15) jours suivant la réception de la demande. Si les parties ne parvenaient pas à un accord sur les enseignes proposées, la vente sera annulée.

En cas de changement d'affectation, l'affectation pressentie sera soumise à l'agrément de la **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** conformément à l'article 1-7 du CCCT, de la ZAC des Étangs annexée à la présente.

Obtention d'un dossier complet de création et de réalisation de la ZAC.

Obtention de la délibération purgée de la **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** pour l'acquisition et la vente du Bien.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus-indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) ou par la présence d'une nappe phréatique entraînant ainsi un surcoût significatif au **BÉNÉFICIAIRE**.

Prescription en matière de pollution

Pour la réalisation de cette condition, le **BÉNÉFICIAIRE** fera réaliser à ses frais une étude de sol afin de prévoir la compatibilité du terrain avec la réalisation du projet.

En cas de résultats non satisfaisants ou de travaux générant un surcoût significatif pour remédier à la situation, les parties conviendraient alors :

- soit de mettre fin aux présentes en considérant la présente condition suspensive comme non réalisée, de sorte que le **BÉNÉFICIAIRE** pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnité de part ni d'autre,
- soit de disposer d'un délai d'UN (1) mois pour étudier cette pollution et les travaux nécessaires pour éventuellement se rapprocher du **PROMETTANT** et

évoquer ensemble la situation et les conséquences financières sur le projet de construction,

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BÉNÉFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le terrain objet des présentes, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, en cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif aux frais du **BÉNÉFICIAIRE**.

La non réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi au **PROMETTANT** par le **BÉNÉFICIAIRE** du rapport constatant la présence d'une incompatibilité dans le sol avec le projet envisagé par le **BÉNÉFICIAIRE**.

AUTORISATIONS DIVERSES

Dès signature du présent compromis par les deux parties, la SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT** pourra prendre possession du terrain en vue de faire visiter le site pour de potentiels clients et engager les sondages et autres relevés pour la construction du bâtiment.

La société **CJW DÉVELOPPEMENT** a par les présentes l'autorisation de poser ou faire poser un panneau pour la commercialisation du programme.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BÉNÉFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BÉNÉFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra obtenir, en cas de substitution, l'accord express du promettant sous un délai de 15 jours, passé ce délai l'accord sera tacite.

Dans le cas où cette substitution aurait lieu sans changement des personnes morales associées intervenant au présent compromis, le **PROMETTANT** devra être simplement averti de cette substitution.

ACTE AUTHENTIQUE – FRAIS

L'acte authentique réitérant le présent compromis de vente amiable sera passé en l'Office Notarial de Martigues par Maître DURAND-GUERIOT ou auprès du notaire du choix de l'acquéreur, et ce à la diligence exclusive de la SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT** et ce au plus tard avant le 31 décembre 2016.

ENREGISTREMENT

Le présent compromis de vente sera enregistré au service des impôts par le bénéficiaire et à sa charge conformément à la loi, dans les dix jours à compter de la date de la signature.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

Fait à Martigues, le

Pour la **MÉTROPOLE D'AIX-
MARSEILLE-PROVENCE**

Le Président

Jean Claude GAUDIN

Pour la SOCIETE **CJW DÉVELOPPEMENT**

Guillaume PELATAN

* Le présent compromis pourra être signé par le représentant de Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence