

Direction du Développement
du Patrimoine Immobilier

Note du 13/01/17

**Objet : Présentation de la création d'un local
à produits chimiques**

1- Présentation générale

Le projet vient d'un besoin de créer un espace commun extérieur de stockage des produits chimiques des laboratoires afin d'éviter la situation actuelle non conforme à la réglementation. En effet, aujourd'hui le stockage de substances dangereuses se fait au rez-de-chaussée des bâtiments Pasteur, Laennec et Villemin, et dans des conditions d'absence totale de sécurisation vis-à-vis des risques d'émanation, d'incendie, d'explosion. Ce stockage non-conforme depuis 1995 est totalement anormal pour un technopôle signe de ce nom. C'est en ce sens que le Président de l'Université a été amené à approuver ce projet.

Ce local sera exclusivement utilisé par les professionnels de la recherche titulaires des tutelles de ces laboratoires : AMU, CNRS, IRD.

Situé au Sud-Ouest du centre d'Aix-en-Provence, au Domaine du Petit Arbois, Avenue Louis Philibert, cet ensemble immobilier se compose de plusieurs bâtiments abritant des laboratoires de recherche, orientés pour la plupart en sciences environnementales.

Les conditions de sécurité de ce stockage commun localisé en un endroit unique est garantie par le cahier des charges mis au point par le service travaux d'AMU et transmis au cabinet d'architecture, maître d'ouvrage.

2- Description du local

Le local d'environ 100m² sera situé entre le bâtiment Villemin et Poincaré. Il devra être localisé à plus de 8 mètres de tout bâtiment. Il comprendra 8 pièces. Il sera équipé de 2 portes, dont 1 porte de secours. Une zone de livraison sera affectée au bâtiment.

Le sol sera en matière ininflammable, imperméable, résistant aux produits chimiques ; ainsi qu'en légère pente vers un caniveau d'évacuation relié aux fosses de récupération.

Les dimensions de ce local : 4.50m de hauteur/5.65m de largeur/15m de longueur.

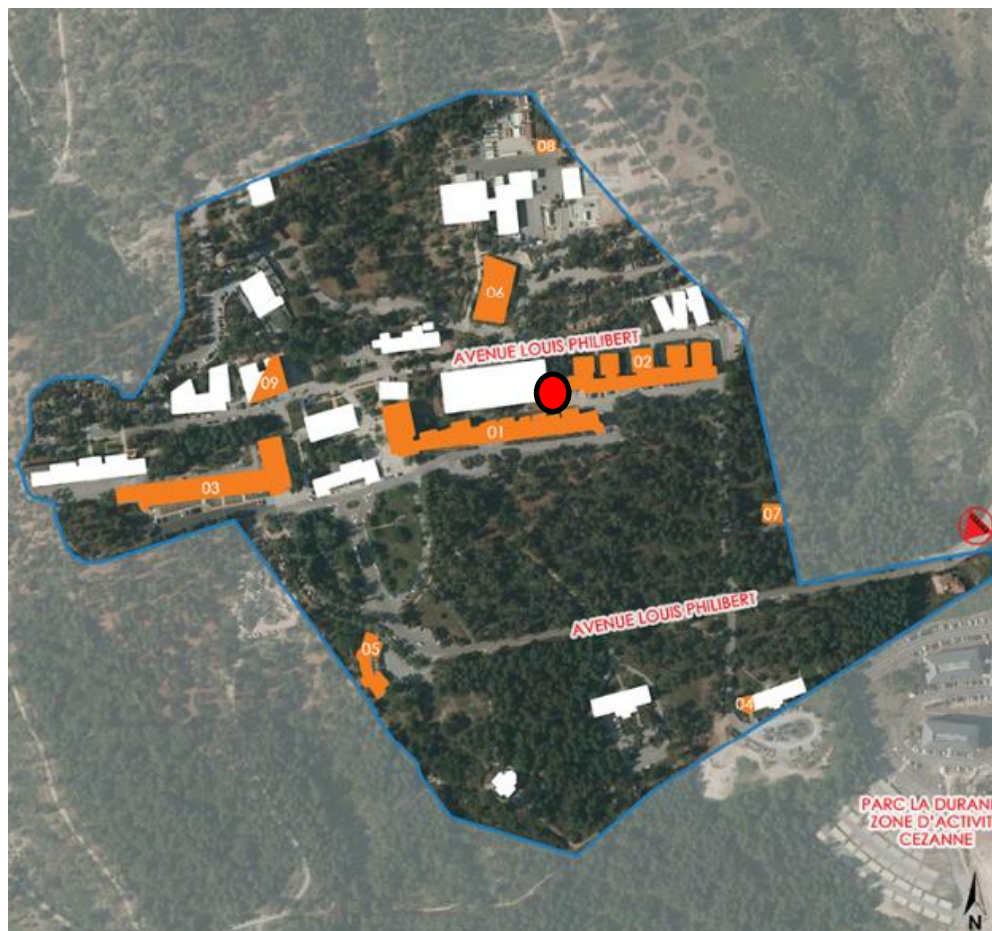
Matériaux principaux : béton et métal.

Menuiseries extérieures : métalliques avec serrures de sécurité (digicode).

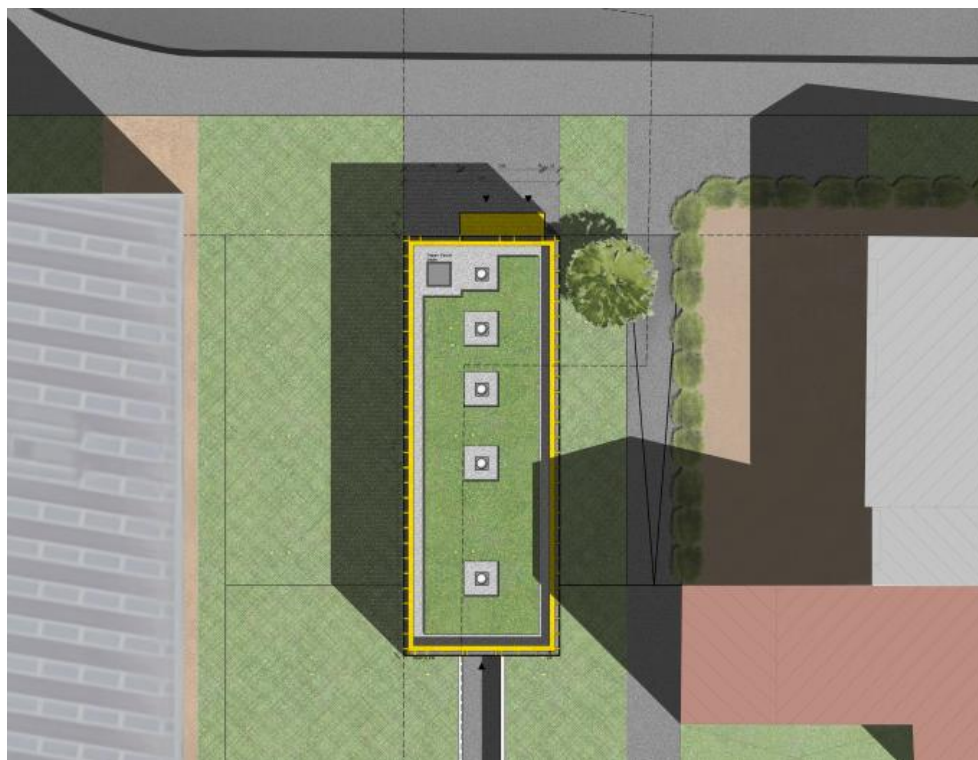
Le local sera composé d'une toiture légère et sera d'une composition architecturale permettant une aération importante. De plus cette toiture sera traitée comme une cinquième façade et sera végétalisée.

Etant donné la configuration du terrain et les caractéristiques de ce local, les terrassements nécessaires seront à prévoir afin d'avoir un bâtiment semi-enterré et devra correspondre au rapport d'études de sol. Cette construction sera traitée coupe-feu 1h.

Localisation de projet sur le site



Présentation de l'implantation du local



PROJET

100731201 Acte 01 - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE : BAIL A
CONSTRUCTION METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE / UNIVERSITE D'AIX
MARSEILLE
GM/OL/

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,

Le

**A MARSEILLE (Bouches du Rhône), 69, Rue Paradis, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Gabriel MALAUZAT, Notaire Associé de la Société « Gabriel
MALAUZAT, Patrick MICHELUCCI et Arnaud MALAUZAT, Notaires, Associés
d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à
MARSEILLE (13006), 69, Rue Paradis, soussigné,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE
BAIL A CONSTRUCTION à la requête de :**

PROMETTANT

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement Public de
Coopération Intercommunal dont le siège est à MARSEILLE 7ÈME
ARRONDISSEMENT (13007), 58 Boulevard Charles Livon Le Pharo, identifiée au
SIREN sous le numéro 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de MARSEILLE.

Etant ici précisé que la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE a été
instituée par l'article 42 de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de
l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, regroupant six
établissements dont la communauté urbaine de Marseille Provence Métropole et a été
créée aux termes du décret n° 2015-1085 du 28 août 2015.

BENEFICIAIRE

L'**UNIVERSITE D'AIX MARSEILLE**, Etablissement public national à caractère
scientifique, culturel et professionnel, dont le siège est à MARSEILLE CEDEX 07
(13284) Jardin du Pharo, 58 Bd Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro
130 015 332.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

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.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, élu à cette fonction aux termes d'une décision du Conseil de la Métropole en date du 17 mars 2016, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Bureau de la Métropole, en date du 30 mars 2017 sous le numéro dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- L'UNIVERSITE D'AIX MARSEILLE est représentée à l'acte par

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

EXPOSE

1) Propriété du terrain

Le Département des Bouches-du-Rhône est propriétaire d'un terrain situé sur la Commune d'AIX EN PROVENCE d'une superficie de 66ha 79a 49ca, qui sera plus amplement désigné ci-après.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LAMETA, notaire à AIX EN PROVENCE en date du 22 décembre 1999, le Département des Bouches-du-Rhône a donné à bail emphytéotique au SYNDICAT MIXTE D'ETUDE, D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET DE GESTION DE L'EUROPOLE MEDITERRANEEN DE L'ARBOIS pour une durée de soixante-cinq (65) années, expirant le 21 décembre 2064, diverses parcelles de terrain dont le BIEN objet des présentes, destinées à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ci-après mentionnée.

Aux termes dudit bail emphytéotique, le PROMETTANT s'est obligé à procéder, sur l'immeuble pris à bail, aux aménagements et constructions prévus dans le cahier des charges de la ZAC du Petit Arbois et mis à la charge du PROMETTANT, aménageur de l'opération.

Par délibération de la Commission Permanente du Conseil Général des Bouches-du-Rhône en date du, le Département des Bouches-du-Rhône a autorisé la mise en place par le PROMETTANT d'un bail à construction dans les termes suivants :

« ».

Les copies du rapport de la Commission Permanente et de la délibération du demeureront ci-annexées.

Etant ici précisé que par arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du 17 octobre 2016 dont copie ci-annexée, il a été mis fin à l'exercice des compétences du SYNDICAT MIXTE D'ETUDE, D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET DE GESTION DE L'EUROPOLE MEDITERRANEEN DE L'ARBOIS en vue de sa dissolution, l'ensemble de ses biens, droits et obligations ayant été transféré à la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE aux termes dudit arrêté préfectoral.

2) Constructions projetées

Le projet immobilier du **BENEFICIAIRE** qui s'inscrit dans la conclusion d'un bail à construction, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation est le suivant : le **BENEFICIAIRE** se propose de faire édifier sur le terrain loué, un local d'environ 100m² destiné au stockage de produits chimiques (produits dangereux). Un dossier descriptif du projet demeurera ci-annexé.

Il est ici précisé que la surface de plancher maximum autorisée est précisée à l'annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T.) de la ZAC du Petit Arbois.

3) Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un dossier descriptif.

Ce dossier descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération de construction projetée est demeuré ci-annexé.

Par ailleurs, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à respecter les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T.) de la ZAC du Petit Arbois et de ses annexes dont une copie demeurera ci-annexée.

4) Permis de construire

Avec l'accord du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** présentera une demande de permis de construire du bâtiment projeté ainsi qu'il est indiqué dans les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Par délibération du Bureau de la Métropole, en date du 30 mars 2017 reçue par la Préfecture des Bouches du Rhône le, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le **PROMETTANT** a notamment :

- Autorisé la construction du local envisagé par le **BENEFICIAIRE**,
- Autorisé le **BENEFICIAIRE** à déposer une demande de permis de construire sous réserve de l'approbation préalable du projet architectural par le **PROMETTANT**.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu de ce qui suit :

PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIERES
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 à construction au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, 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.

DESIGNATION

A AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), Domaine du Petit Arbois,

Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie d'environ 130m² à détacher d'un plus grand ensemble cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
KW	43	LE PETIT ARBOIS HAUT	07ha 55a 80ca

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que le BIEN objet des présentes résultera d'un document d'arpentage à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte authentique constatant la réitération des présentes.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi par le cabinet ARAGON, géomètre-expert à SOLLIES-VILLE (83) et approuvé par les parties, lequel est demeuré annexé.

La déclaration préalable de division foncière a été déposée le et a fait l'objet d'un arrêté de la Mairie d'AIX EN PROVENCE en date du autorisant ladite division. Une copie de la déclaration et de l'arrêté susvisés demeurera ci-annexée.

Zone d'aménagement concerté

Le **BIEN** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC du Petit Arbois".

Cette ZAC a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création en date du 25 novembre 1994 et d'un arrêté approuvant le dossier de réalisation en date du 24 décembre 1997.

Un extrait du règlement applicable à la ZAC a été remis au BENEFICIAIRE dès avant ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

BORNAGE

Bornage

Il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du PROMETTANT dès avant la réitération des présentes par acte authentique et son descriptif annexé à l'acte de bail.

EFFET RELATIF

Bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LAMETA notaire à AIX EN PROVENCE le 22 décembre 1999, publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1ER les 9 mars et 27 juillet 2000, volume 2000, numéro 8722.

AFFECTATION

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend affecter le bien objet des présentes à la réalisation d'un local destiné au stockage de produits chimiques.

DELAI - REALISATION – CARENCE **EXECUTION FORCEEE**

- DELAI :

La promesse est consentie pour un délai expirant le **1^{er} Avril 2018** à seize heures.

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 MALAUZAT, notaire à MARSEILLE.

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 TRENTE (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 1134 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°) la présente promesse n'implique que des obligations de faire dont le régime est défini par l'article 1142 du Code civil lequel dispose « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ».

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail à construction 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 A CONSTRUCTION

Le bail à construction est consenti et accepté pour une durée commençant le jour de la réitération de la présente promesse par acte authentique pour une durée de QUARANTE-CINQ (45) années.

CONDITIONS FINANCIERES

BAIL A TITRE GRATUIT

Le bail à construction est consenti et accepté à titre gratuit au regard de la destination technique non commerciale du bâtiment projeté, de l'intérêt qu'il représente pour la sécurité du site et pour la pérennité des laboratoires de recherche.

DELIBERATION - AVIS DES DOMAINES

Le **PROMETTANT** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération du Bureau de la Métropole, en date du 30 Mars 2017 reçue par la Préfecture des Bouches du Rhône le, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La délibération a été prise au vu de l'avis du service des domaines en date du dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

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.

- Origine de propriété :

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

- 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.

- Situation hypothécaire :

Que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail.

- Absence de pollution du sol :

Que les analyses du sol du **BIEN** objet des présentes ne révèlent pas de pollution nécessitant des travaux de dépollution/remise en état du Bien pour le rendre compatible avec le projet de construction du Bénéficiaire, étant ici précisé que l'expertise du sol est à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Cette condition est stipulée exclusivement au profit du **BENEFICIAIRE**.

- Obtention d'un permis de construire :

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire purgé de tous recours des tiers et retrait administratif, ledit permis de construire s'entendant d'une autorisation expresse à l'exclusion de toute autorisation tacite, au plus tard le **1^{er} avril 2018** pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Un bâtiment semi-enterré d'environ 100m² destiné au stockage de produits chimiques (produits dangereux).

Etant ici précisé que l'avant-projet architectural ainsi que ses spécifications techniques devra faire l'objet d'une approbation du PROMETTANT préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de **SIX (6) mois** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le **PROMETTANT** sera délié de toute obligation et sans indemnité.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de l'Opération 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 la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du **BENEFICIAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un surcoût de nature à modifier l'équilibre économique du projet pour

le Bénéficiaire. A défaut, les présentes seront nulles 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.

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, 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 tel qu'il est indiqué au paragraphe « Absence de pollution du sol ».

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, si le permis est accordé (autorisation expresse obligatoire), le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les 8 jours ouvrés de la réception de l'arrêté de permis de construire par le **BENEFICIAIRE**, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, 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 **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours ouvrés suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours ouvrés suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité dans les huit jours de traiter ledit recours et/ou retrait. Pour ce faire, une prorogation d'un an lui sera accordée et le délai de levée de l'option sera repoussé d'autant.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Plus généralement, concernant la mise en œuvre du permis de construire, le **PROMETTANT** s'oblige à respecter les dispositions du C.C.C.T. susmentionné notamment l'article 4 dudit document.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE (TECHNOPOLE DE L'ENVIRONNEMENT ARBOIS MEDITERRANEE)

Charges liées à la gestion et à l'entretien du site

A ce jour, le **PROMETTANT** assure la gestion et l'entretien de la ZAC du Petit Arbois.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à rembourser au **PROMETTANT** ou à toute association syndicale qui serait constituée à cet effet, une quote-part des charges liées à la gestion et l'entretien du site (gardiennage, espaces verts et forestiers, collecte déchets), selon les décisions prises le gestionnaire du site, tel que prévu dans le C.C.C.T. susmentionné et annexé.

CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Engagement de construction

Le BENEFICIAIRE s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes au dossier descriptif susmentionné et annexé aux présentes. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du PROMETTANT à ce sujet.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le BENEFICIAIRE devra justifier auprès du PROMETTANT du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction parasismiques et para-cycloniques.

Le BENEFICIAIRE devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble anormal eu égard à la nature des travaux envisagés aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

Délai d'exécution des travaux

Le BENEFICIAIRE s'oblige à commencer les travaux dans les DOUZE (12) mois de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours de manière à ce que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard dans les VINGT QUATRE (24) mois à compter du démarrage des travaux ci-dessus fixé conformément aux dispositions du C.C.C.T. susmentionné et annexé aux présentes.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas des causes légitimes ci-après énumérées.

En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, il s'expose aux sanctions prévues à l'article 6 du C.C.C.T. susmentionné et annexé aux présentes.

Causes légitimes de suspension du délai d'achèvement et de mise à disposition

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai d'achèvement et de mise à disposition des biens, les événements suivants :

- intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment, constatés par une attestation du maître d'œuvre auquel les parties conviennent de se référer à cet égard.
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise.

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au preneur.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder l'achèvement et la mise à disposition des biens d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT par une lettre du Maître d'Œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation et 1184 du Code civil.

Détermination de l'achèvement

Il est expressément convenu entre PROMETTANT et BENEFCIAIRE que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au PROMETTANT par la communication de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

La constatation de l'achèvement par le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du PROMETTANT d'exiger cette conformité.

Détermination de la conformité

Le BENEFCIAIRE s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que ladite déclaration n'a pas été contestée.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au PROMETTANT.

Le BENEFCIAIRE, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues aux présentes avec le dossier descriptif susmentionné et annexé aux présentes, le PROMETTANT disposera d'un délai de deux mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le PROMETTANT pourra notifier au BENEFCIAIRE, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du PROMETTANT, tous recours et actions contre le

BENEFICIAIRE. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le PROMETTANT ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Constitution et acquisition de droits réels

Le BENEFICIAIRE pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit aux présentes et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, tous les privilèges et hypothèques conférés par le BENEFICIAIRE et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Entretien des constructions

Le BENEFICIAIRE devra pendant toute la durée du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Au cas où l'entretien des constructions et installations ne serait pas assuré normalement, le PROMETTANT pourra, après mise en demeure rappelant le principe de la présente résolution effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, et demeurée infructueuse, dans le délai d'un mois, procéder à la résiliation anticipée du bail sans indemnité pour le BENEFICIAIRE.

LE BENEFICIAIRE devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le PROMETTANT ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PROMETTANT aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement

Le BENEFICIAIRE répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le BENEFICIAIRE sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le BENEFICIAIRE pourra faire usage de la faculté qui lui est réservée par l'article 7 de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 de demander la résiliation du bail.

De même, si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure et si le BENEFICIAIRE se trouve dans l'impossibilité de reconstruire pour toute cause indépendante de sa volonté, notamment du fait des dispositions administratives rendant la reconstruction à l'identique impossible, il ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri.

Dans ces cas, la résiliation du bail interviendra de plein droit et les indemnités versées par les Assureurs et concernant la seule perte du bâtiment seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE proportionnellement à la durée du bail écoulé (PROMETTANT) et celle restant à courir (BENEFICIAIRE).

Utilisation des constructions

LE BENEFICIAIRE ne pourra en aucun cas, pendant la durée du bail démolir les constructions réalisées sans l'accord du PROMETTANT à peine de résiliation du bail et dommages et intérêts, sauf à reconstruire à l'identique.

Par ailleurs, le BENEFICIAIRE aura, en cours de bail, la faculté d'effectuer tous travaux intérieurs ou aménagements librement et sans avoir à solliciter une

quelconque autorisation du PROMETTANT mais à charge de l'en informer et de respecter la réglementation administrative applicable auxdits travaux.

Locations

Le BENEFICIAIRE pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le BENEFICIAIRE ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Contributions

Le BENEFICIAIRE acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature attachés au terrain loué et aux constructions à y édifier, et, notamment la taxe foncière, de sorte que le PROMETTANT ne soit jamais redevable d'aucune somme ni inquiété à cet égard.

Assurances

Le BENEFICIAIRE sera tenu d'assurer dès la signature de l'acte authentique et dès le début des travaux et de maintenir assurés contre l'incendie les explosions et dégâts des eaux, les constructions édifiées.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils pour l'ensemble de la parcelle louée.

Il devra par ailleurs souscrire à l'ouverture du chantier une assurance dommages-ouvrage garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Ces assurances seront contractées auprès des compagnies agréées de manière à permettre la reconstruction des immeubles ou leur remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le BENEFICIAIRE assurera également pour le compte du PROMETTANT les risques que celui-ci pourrait encourir du fait de sa qualité de propriétaire et il s'interdit tout recours contre lui pour quelque motif que ce soit.

Le BENEFICIAIRE justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du PROMETTANT.

Le PROMETTANT aura toujours le droit de se substituer au BENEFICIAIRE pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices complémentaires, si le BENEFICIAIRE ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au PROMETTANT le montant des primes, ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera obligatoirement employée à la reconstitution des parties détruites. Et, pour assurer au PROMETTANT l'exécution par le BENEFICIAIRE des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du PROMETTANT le montant de l'indemnité qui serait allouée.

Pour assurer au PROMETTANT l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées par les soins du BENEFICIAIRE qui devra en justifier à première demande au PROMETTANT.

Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au PROMETTANT, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux, et rappelant la présente clause.

Toutefois, dans le cas où le BENEFICIAIRE aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du PROMETTANT, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Cette formalité s'applique à tous les cas de résiliation ou résolution prévus aux présentes.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au PROMETTANT leur substitution pure et simple dans les obligations du BENEFICIAIRE, la résiliation pourra intervenir.

Dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée amiable avec offre d'achat des constructions au profit du PROMETTANT ou offre d'achat du terrain d'assiette au profit du BENEFICIAIRE, la fixation de la valeur de rachat sera déterminée par la méthode dite « financière » exposée en une note demeurée ci-annexée.

Propriété des constructions

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le BENEFICIAIRE resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- A la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le BENEFICIAIRE ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du PROMETTANT, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Les constructions seront remises au BAILLEUR en bon état de réparation locative.

Travaux de dépollution éventuels

Eu égard à la destination du local objet du bail, le BENEFICIAIRE devra restituer à la fin du bail le BIEN loué exempt de toute pollution. A cet effet, il s'engage à faire effectuer une étude de pollution sur le BIEN loué (sol et constructions) dans les SIX (6) mois de la fin du bail ; dans l'hypothèse où une pollution venait à être révélée par ladite étude, le BENEFICIAIRE s'engage à effectuer à sa charge exclusive tous travaux de dépollution tant des locaux que de l'emprise foncière objet du bail.

Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le BENEFICIAIRE et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

Prorogation de la durée du bail :

Le BENEFICIAIRE pourra demander une prolongation de la durée du bail à construction objet des présentes, sous réserve de la prorogation ou du renouvellement du bail emphytéotique consenti au PROMETTANT par le Département des Bouches-du-Rhône.

Dans l'hypothèse d'une prorogation ou renouvellement du bail emphytéotique susmentionné en exposé, les parties aux présentes s'engagent alors à négocier de bonne foi cette prorogation.

A cet effet, le BENEFICIAIRE s'engage à solliciter la prorogation au plus tard 12 mois avant le terme du bail à construction.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales sont les suivantes :

- Garantie d'éviction

Le BENEFICIAIRE bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de de bail ou de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette opération.

- Etat du bien

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de la réalisation de travaux entant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

- Contenance de l'assiette foncière

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier étant précisé qu'un plan de bornage sera établi à la demande et aux frais du **PROMETTANT** au plus tard pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

- Servitudes administratives

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent ou pourront grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions réglementaires s'appliquant à la commune dans laquelle se trouve le bien.

Le **PROMETTANT** garantit le **BENEFICIAIRE**, à sa connaissance, que le bien ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement ou de mesure d'expropriation, ou de réquisition ou de mesure préalable à une réquisition, ni d'aucune procédure administrative ou aucune n'ayant été menacée et aucune n'étant imminente.

- Autres servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées aux présentes.

- Absence de procédure

Le **PROMETTANT** garantit au **BENEFICIAIRE** que le bien ne fait l'objet à ce jour d'aucune judiciaire ou arbitrale et qu'il est libre de toute action révocatoire, résolutoire ou rescisoire.

SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare que le terrain présentement loué à bail à la construction est libre de toute location, occupation, réquisition de quelque nature que ce soit, en ce compris contrat d'affichage, d'enseigne, ou de pré enseigne et qu'il en sera de même lors de la signature de l'acte qui constatera la réalisation des conditions suspensives, le PROMETTANT s'interdisant de consentir ces contrats sur ledit bien.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Sans objet.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments du bail seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les éventuels frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre à première demande au **PROMETTANT** les copies des attestations d'assurance décennale des intervenants à la construction ainsi que de l'assurance dommages-ouvrage accompagnée de l'attestation d'acquit des primes.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le rédacteur précise au **BENEFICIAIRE** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

- Etat de l'immeuble - Termites

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire ne révélant pas la présence de termites sur le bien objet des présentes devra être établi préalablement à la réitération des présentes par acte authentique à la charge du **PROMETTANT**.

- Archéologie préventive :

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

- Protection de l'environnement :

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services). Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est demeurée annexée aux présentes.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif). Une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire. Une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Le **PROMETTANT** déclare ne pas opter pour la soumission du bail à construction 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 à construction sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, l'indemnité d'immobilisation ne sera pas restituée au **BENEFICIAIRE** qui devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **PROMETTANT**.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

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

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks 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 qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, 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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et à certaines administrations.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Gabriel MALAUZAT, Patrick MICHELUCCI et Arnaud MALAUZAT, Notaires Associés à MARSEILLE (Bouches du Rhône), 69, Rue Paradis. Téléphone : 04.91.13.65.13 Télécopie : 04.91.55.50.82 Courriel : scp.malauzat-michelucci@notaires.fr .

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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, établissement public et commune, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu des certificats d'identification délivrés par l'INSEE.

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.

<u>Comprenant</u>	<u>DONT ACTE sur</u>	<u>pages</u>
- renvoi approuvé : - blanc barré : - ligne entière rayée : - nombre rayé : - mot rayé :		<u>Paraphes</u>

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 soussigné.