

PROJET

100167003 Acte 03 - ACTE SYNDICAT MIXTE DE L'ARBOIS
(SMA) / AIX ARBOIS 2014 (ARTEA)
GM/OL/

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,

LE

A

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,

Avec la participation de Maître Vincent ROUSSEL, notaire à PARIS, assistant la société AIX ARBOIS 2014.

A reçu le présent acte contenant AVENANT N°2 A LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION DU 5 AOUT 2015 à la requête de :

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.

Se substituant en application de l'article L5215-21 du Code général des collectivités territoriales au SYNDICAT MIXTE D'ETUDE, D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET DE GESTION DE L'EUROPOLE MEDITERRANEEN DE L'ARBOIS, Etablissement public, créé en application des articles L5721.1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est à AIX EN PROVENCE, Domaine du Petit Arbois - BP 67 Avenue Louis Philibert 13545 AIX EN PROVENCE CEDEX 04 identifiée au SIREN sous le numéro 251 301 222

Créé suivant arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du 19 novembre 1991, régulièrement publié, approuvant les statuts dudit syndicat mixte,

Lesdits statuts ayant fait l'objet d'une modification approuvée suivant arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du 20 janvier 1997.

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 des ses biens, droits et obligations ayant été transféré à la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE aux termes dudit arrêté préfectoral.

Ci-après dénommé le **PROMETTANT**, d'une part,

La Société dénommée **AIX ARBOIS 2014**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à LE VESINET (78110), 52 avenue Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 489 980 375 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Ci-après dénommé le **BENEFICIAIRE**, d'autre part,

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 Conseil de la Métropole, en date du sous le numéro dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée AIX ARBOIS 2014 est représentée à l'acte par Monsieur Philippe BAUDRY, agissant en sa qualité de gérant de la société dénommée AIX ARBOIS 2014, et en sa qualité de Président Directeur Général de la société ARTEA SA, elle-même unique Associé de la société AIX ARBOIS 2014, ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'article 16 des statuts.

Monsieur Philippe BAUDRY, à ce non présent est représenté par Monsieur Philippe DEFEIGNEIS, professionnellement domiciliée 52, avenue Georges Clémenceau 78110 LE VESINET, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie en date à LE VESINET du 27 juin 2016 demeurée annexée aux présentes après mention.

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

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MALAUZAT, notaire soussigné en date du 5 août 2015, le SYNDICAT MIXTE D'ETUDE, D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET DE GESTION DE L'EUROPOLE MEDITERRANEEN DE L'ARBOIS et la société dénommée AIX ARBOIS 2014 ont conclu une promesse synallagmatique de bail à construction portant à AIX EN PROVENCE (Bouches du

Rhône), Domaine Départemental du Petit Arbois, Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC du Petit Arbois", sur une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 1400m² à détacher d'un plus grand ensemble cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
KW	43	LE PETIT ARBOIS HAUT	07ha 55a 80ca
KW	65	LE PETIT ARBOIS HAUT	59ha 23a 69ca

Total surface : 66 ha 79 a 49 ca

Ledit acte a été conclu sous diverses charges et conditions que les parties dispensent le notaire de rappeler ici et notamment sous les conditions suspensives suivantes, ci-après littéralement rapportées par extrait :

- « 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 **29 avril 2016** pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Un bâtiment de quatre étages élevé sur rez-de-chaussée d'une surface de plancher de 3290m² et sous-sol avec places de stationnement » ;

- « qu'un taux de pré-commercialisation des locaux à construire d'au minimum 40% ait été atteint par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'état de pré-commercialisation par courrier transmis au plus tard un mois avant l'expiration des présentes. »

Aux termes dudit acte du 5 août 2015, il a été stipulé que la promesse de bail à construction est consentie pour un délai expirant le 29 avril 2016 à seize heures.

Les conditions suspensives sus mentionnées n'ayant pas été réalisées dans le délai consenti, par acte reçu aux présentes minutes le 28 juin 2016, les parties ont convenu de proroger le délai de ladite promesse synallagmatique de bail à construction jusqu'au 1^{er} décembre 2016 à seize heures.

Les parties déclarent que la Mairie d'AIX EN PROVENCE a délivré au **BENEFICIAIRE** un permis de construire en date du 21 avril 2016 sous le n°PC1300115J0385 devenu définitif à ce jour.

Cependant, le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à ce jour des négociations avancées avec certains opérateurs permettraient de satisfaire à la condition de pré-commercialisation sus mentionnée et souhaiterait par conséquent un délai supplémentaire pour la conclusion de l'opération prévue aux termes de l'acte du 05 août 2015, ce dont le **PROMETTANT** prend acte.

CECI EXPOSE, il est passé à l'objet du présent avenant.

AVENANT N°2

Eu égard à la non réalisation de la condition suspensive de pré-commercialisation sus exposée dans le délai de validité de l'avant-contrat du 5 août 2015 tel que prorogé suivant acte du 28 juin 2016, soit au plus tard le 1^{er} décembre 2016, les parties se sont rapprochées et ont convenu d'un commun accord de proroger le délai de validité de la promesse synallagmatique de bail à construction et ce afin de permettre la réalisation de la condition par le **BENEFICIAIRE** d'atteindre un taux de pré-commercialisation de 40% conformément aux termes de l'avant-contrat du 5 août 2015.

En conséquence, les parties ont convenu de ce qui suit :

PROROGATION DU DELAI

Le délai de validité de la promesse synallagmatique de bail à construction suivant acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire soussigné le 5 août 2015 est prorogé jusqu'au 1^{er} septembre 2017 à seize heures (date d'expiration du délai).

Pour parfaite information, il est rappelé les termes de ladite promesse quant au délai de réalisation, ci-après littéralement rapportées :

« 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, avec la participation de Maître ROUSSEL, notaire à PARIS.

*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 ». »

Le reste des charges et conditions stipulé aux termes dudit avant-contrat du 5 août 2015 demeurent inchangés.

FRAIS

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

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**.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

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 auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Gabriel MALAUZAT, Patrick MICHELUCI 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.

DONT ACTE sur six pages

Comprenant

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

Paraphes

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Monsieur Ovidiu LUPAN, clerc de Notaire habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.