

**PROTOCOLE FONCIER**  
**Valant promesse synallagmatique de vente**  
**sous conditions suspensives**

**ENTRE :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°  
en date du

Ci-après dénommée la « Métropole Aix-Marseille-Provence » ou le « Cédant »,

**D'UNE PART**

**ET :**

La Société Méridionale de Matériels sise 95, rue du Plantier – Parc d'activités de Napollon – 13400 Aubagne, représentée par son Président, Monsieur Frédéric MOSCHETTI.

Ci-après dénommée la « Société Méridionale de Matériels » ou le « Cessionnaire »,

**D'AUTRE PART**

Ci -après dénommée ensemble « Les Parties ».

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**EXPOSÉ**

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'Intérêt Communautaire à vocation d'activité économique Athélia V.

Cette opération s'inscrit dans la démarche que Marseille Provence Métropole a engagée en 2002 dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, visant à identifier des secteurs permettant la programmation d'opérations d'aménagement destinées au développement de l'action économique.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a ainsi défini à l'Est de son territoire, sur la commune de La Ciotat, un secteur stratégique pour la réalisation d'un nouveau pôle d'activités.

La future zone d'aménagement concerté Athélia V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au Nord de la commune de La Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes Athélia I, II, III et IV.

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre un lot issu des parcelles cadastrées CE 0007, 0008, 0014, 0787, CH 0013 à La Ciotat, d'une surface totale d'environ 5280m<sup>2</sup> à la Société Méridionale de Matériels pour un montant global de 374 880 Euros hors taxes outre la T.V.A.

La surface de plancher envisagée par le Cessionnaire étant d'environ 1 679m<sup>2</sup> pour l'édification d'un programme immobilier à usage de bureaux et entrepôt destiné à du stockage de matériels.

**Ceci exposé, les Parties ont convenu de conclure l'accord suivant :**

## **A C C O R D**

### **I - CESSION**

#### **ARTICLE 1-1 - REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA CESSION**

La cession objet du présent protocole est soumise à l'intégralité des dispositions du Cahier des Charges de Cession de terrains et ses cinq annexes (ci-après CCCT) applicable à la ZAC Athélia et approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 9 décembre 2011.

Le présent protocole a pour objet de préciser le contenu du tènement objet de la vente et les conditions complémentaires auxquelles celle-ci est consentie.

En cas de contradiction de texte ou d'interprétation entre les deux documents, le CCCT prévaut sur le protocole de cession.

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu, soit au profit de la Société Méridionale de Matériels, signataire des présentes, soit au profit de toute autre personne physique ou morale à laquelle cette dernière réserve le droit de se substituer ; mais dans ce cas, elle restera solidairement obligée, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

## **ARTICLE 1-2 – DÉSIGNATION DU BIEN**

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la Société Méridionale de Matériels qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat, le lot n° 44, d'une surface de 5280m<sup>2</sup> environ, à détacher des parcelles cadastrées CE 0007, 0008, 0014, 0787 et CH 0013, ci-après dénommé le « Bien ».

La réalisation portera sur un programme de bâtiment dont la SHON est de 1679m<sup>2</sup> environ.

Le terrain cédé rentre dans l'usage des terrains destinés à être cédés aux constructeurs (Article 3 dernier alinéa du CCCT).

## **ARTICLE 1-3 – PRIX**

La vente du terrain constituant l'assiette du projet est consentie moyennant le prix de 374 880 euros (trois cent soixante-quatorze mille huit cent quatre-vingt euros) hors taxes (à majorer du montant de la TVA sur marge) conformément à l'estimation de France Domaine.

Le prix de vente sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

## **II - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS**

Le Cessionnaire au présent protocole se porte fort à l'égard de la Métropole Aix-Marseille-Provence du respect des dispositions prévues à l'article 2 du CCCT, annexé aux présentes.

### **ARTICLE 2-2 - SITUATION D'OCCUPATION**

La Métropole Aix-Marseille-Provence vendra le Bien cédé en l'état.

Le Bien est, et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque jusqu'à la date de réitération des présentes et du transfert de la propriété au bénéfice du Cessionnaire.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit à compter de ce jour, d'apporter au Bien des modifications matérielles ou juridiques de nature à porter atteinte au droit de propriété et modalités de jouissance promises au Cessionnaire.

### **ARTICLE 2-3 – INSCRIPTIONS**

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le Bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou principal.

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le Bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits du Cessionnaire et que, d'une manière générale, il n'existe aucune servitude, aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition du Bien.

A défaut, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à ses frais, avant la signature de l'acte authentique à obtenir la main levée de toutes les inscriptions d'hypothèques et privilèges se rattachant au Bien objet du présent protocole.

#### **ARTICLE 2-4 – INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER**

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur le Bien et ou de le grever d'une quelconque charge.

#### **ARTICLE 2-5 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'origine de propriété du Bien visé par le protocole, objets des présentes, sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

A cet égard, la Métropole Aix-Marseille-Provence déclare être d'ores et déjà propriétaire de la totalité des terrains objet des présentes.

#### **ARTICLE 2-6 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

Le transfert du droit de propriété du Bien sus désigné sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes par devant l'un des Notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec la participation du Notaire du Cessionnaire.

#### **ARTICLE 2-7 – ETAT, MITOYENNETÉS, CONTENANCE**

La Société Méridionale de Matériels prendra le Bien dans son état actuel, sous réserve des dispositions de l'article 2-8 ci-après, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés mais avec garantie de la superficie vendue, telle qu'elle résultera du document d'arpentage à réaliser préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Le Cédant déclare aux présentes avoir donné toute information utile au consentement du Cessionnaire au présent article.

## ARTICLE 2-8 - POLLUTION

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

« Article L.514-20 »

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

Si le Cédant 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 chimique ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, le Cessionnaire a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de faire restituer une partie prix. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du Cédant lorsque le coût de cette remise ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente »

Pour satisfaire à ces dispositions, le Cédant, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare et garantit que :

- Elle n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et le précédent exploitant de l'ensemble immobilier vendu n'avaient pas exploité des activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Qu'elle 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.

## ARTICLE 2-9 - RÉITERATION

L'engagement de vendre du Cédant et l'engagement d'acquérir du Cessionnaire sont irrévocables de sorte qu'ils sont susceptibles d'être soumis à l'exécution forcée, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes du présent protocole.

En conséquence :

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace du fait du caractère synallagmatique de la présente promesse ;
- En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code Civil, les Parties s'obligent à constater par acte

authentique la réalisation définitive de la vente. Néanmoins et de convention expresse entre les parties, l'ensemble des effets de la vente et notamment le transfert de propriété sont expressément conditionnés à la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des Notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec la participation du Notaire de la Société Méridionale de Matériels et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquels s'engagent à venir signer à la première demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence, étant précisé que le texte de l'acte authentique à régulariser devra avoir été soumis au Cessionnaire au moins quinze jours avant la date de signature prévue.

La signature de l'acte authentique interviendra dans le délai de 12 mois, au plus tard, qui suit la signature du présent protocole.

#### **ARTICLE 2-10 – AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE ET D'ENTRÉE POUR LA RÉALISATION D'ÉTUDES.**

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la Société Méridionale de Matériels à prendre possession de manière anticipée du terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant Notaire, afin de réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération et autorise cette dernière à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition et aux constructions à réaliser sur le Bien.

#### **ARTICLE 2-11 – DÉLAIS D'EXÉCUTION**

La Société Méridionale de Matériels s'engage à réaliser les études et travaux de la totalité des bâtiments dans les conditions prévues à l'article 4.1 à 4.5 inclus du CCCT et le cas échéant conformément aux dispositions annexes applicables.

Les Parties déclarent d'un commun accord qu'aucune dérogation n'est édictée au titre de l'article 4.6 du CCCT.

#### **ARTICLE 2-12 – FRAIS**

La Société Méridionale de Matériels prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique.

#### **ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES**

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

La Société Méridionale de Matériels devra rembourser à la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la Taxe Foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au Cédant pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom du Cessionnaire.

### **III - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les Parties déclarent formellement subordonner le présent engagement synallagmatique de vente du Bien à la réalisation définitive et cumulative de conditions suspensives énoncées ci-après aux articles 3.1 à 3.7.

#### **ARTICLE 3-1 - OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET PURGE**

La Société Méridionale de Matériels s'engage à faire ses meilleurs efforts pour obtenir un permis de construire purgé de tout recours des tiers dans le délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

Ce permis de construire devra être conforme au programme de construction et respecter les surfaces de plancher.

#### **ARTICLE 3-2 - OBTENTION D'UN PRÊT BANCAIRE OU D'UNE PROPOSITION EN CRÉDIT BAIL**

L'obtention par la Société Méridionale de Matériels d'un prêt bancaire de 1 700 000 euros pour une durée de 15 ans à un TEF maximum de 2,5% afin de financer l'acquisition du Bien et les constructions projetées sur le dit Bien.

#### **ARTICLE 3-3 - ETAT DU SOL**

Que les compléments d'études (notamment diagnostic environnemental et étude géotechnique) à réaliser sur le terrain à la diligence du Cessionnaire et à ses frais, lui permettent de valider la faisabilité technique et économique de l'opération de construction.

Dans l'hypothèse où le Cessionnaire souhaiterait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devra le notifier au Cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de six mois à compter des présentes.

A défaut, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

Toutes autorisations sont données par le Cédant au Cessionnaire et à toute personne mandatée par le Cessionnaire à l'effet de pénétrer sur le terrain pour réaliser tous sondages, relevés, métrés et études qui lui paraîtront utiles, à charge de remettre les lieux en état pour le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'acte authentique de vente ne serait pas signé.

#### **ARTICLE 3-4 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

La production par la Métropole Aix-Marseille-Provence des titres justifiant d'une origine de propriété régulière et incommutable, remontant à un titre translatif sur l'ensemble des parcelles, objet des présentes.

#### **ARTICLE 3-5 – ABSENCE DE SERVITUDE**

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

#### **ARTICLE 3-6 – FRANCHISE HYPOTHÉCAIRE**

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

#### **ARTICLE 3-7 – POUVOIRS**

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

#### **ARTICLE 3-8 – PRISE D'EFFET**

Le présent protocole ayant qualité de promesse synallagmatique de vente ne prendra effet suite à sa signature par les Parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

#### **ARTICLE 4 – RESPECT DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ET SES ANNEXES (CAHIERS DE PRESCRIPTIONS, CHARTE CHANTIER VERT, ETC).**

Outre qu'il ne s'agit pas d'un simple respect mais d'une application conforme, le CCCT précise en son article 5 que les délais prévus au présent cahier des charges pourront faire l'objet d'une prolongation par la Métropole Aix-Marseille-Provence, à la demande du Cessionnaire qui devra indiquer les motifs la justifiant.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au Cessionnaire tels qu'ils sont définis par les textes et la jurisprudence des juridictions nationales.

## ARTICLE 5 – EXÉCUTION FORCÉE

Passé les délais ci-dessus fixés pour la signature de l'acte authentique de vente, la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter dans les quinze jours ouvrés de la sommation à jour et heure fixés, en l'office du notaire du Cédant, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des parties ne réitérait pas l'acte authentique de vente dans ce délai de quinze jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

➤ S'il s'agit du Cédant :

Le Cédant aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts,

➤ S'il s'agit du Cessionnaire :

Le Cessionnaire aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées, le présent protocole sera considéré comme caduque, le Cédant et le Cessionnaire reprendront leur entière liberté, sans être débiteurs d'aucune somme à l'égard de l'un ou de l'autre.

Toutefois, les conditions suspensives 3.1 et 3.6 étant stipulées dans l'intérêt exclusif du Cessionnaire, ce dernier est seul habilité à se prévaloir du défaut de réalisation de l'une ou de **plusieurs de ces conditions suspensives dans le délai convenu**. Notamment, il pourra toujours se porter acquéreur sans que le Cédant ne puisse s'y opposer s'il souhaite payer l'intégralité du prix et des frais de ses deniers personnels ou tout autre moyen.

Fait à Marseille, le

**Pour la  
Société Méridionale de Matériels**

**Pour le  
Président de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence**

**Monsieur Frédéric MOSCHETTI**

**Monsieur Jean-Claude GAUDIN**