

## PROTOCOLE FONCIER

### ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille.

Représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération au Bureau de la Métropole n° .....  
en date du

Ci-après dénommée « Métropole » ou « l'acquéreur »

### D'UNE PART

### ET :

La société REAL VENTURES immatriculée sous le numéro 500 176 474 au registre du commerce et des sociétés de Marseille, ayant son siège à l'Espace Mistral – Zone Industrielle Athélia IV – 297 avenue du Mistral – 13600 La Ciotat, représentée par Monsieur Nicholas HILL.

Ci-après dénommée « REAL LAND »

### D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## EXPOSE

Au titre de leurs compétences en matière de développement et d'aménagement économique, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, puis la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ont étudié et réalisé la création d'une pépinière d'entreprises « le Carburateur » afin de favoriser la création d'entreprises sur Marseille Nord sur le site du 211 chemin de la Madrague Ville à Marseille 15<sup>ème</sup> arrondissement.

Aujourd'hui, la Métropole Aix-Marseille-Provence a enclenché la deuxième phase qui est la réalisation d'un pôle artisanal, soit un bâtiment à vocation artisanale proposant des lots d'environ 100 / 150 m<sup>2</sup> créant alors une polarité artisanale avec la pépinière déjà présente sur le site.

Pour se faire, la Métropole Aix-Marseille-Provence a lancé un appel à consultation afin de désigner un opérateur pour la vente de l'unité foncière nécessaire à cette opération. A l'issue de cet appel à consultation, le candidat sélectionné est REAL LAND.

La vente de la parcelle de 3 098 m<sup>2</sup> comporte un emplacement réservé de 502 m<sup>2</sup>. L'aménagement de cette partie reste indispensable pour la réalisation du projet pour deux raisons essentielles, parce qu'elle est l'interface entre la zone constructible du terrain et l'espace public, mais surtout parce qu'il existe un mur de clôture en pierre générant un dénivelé entre la voirie et le terrain (plus de deux mètres).

La vente de l'emplacement réservé évitera à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'engager ces travaux d'accessibilité et d'entretenir la parcelle à terme.

Cela permettra également à REAL LAND :

- D'aménager ses voies d'entrées et de sorties du site plus facilement,
- D'aménager et d'entretenir la parcelle par des espaces verts supplémentaires à la réglementation Plan Local d'Urbanisme en vigueur et donc de valoriser le site et son environnement.

Ceci exposé, les parties ont convenu de réaliser l'accord suivant :

## ACCORD

### I – CESSION

#### Article 1.1 - Désignation du bien

La Métropole Aix-Marseille-Provence cède en pleine propriété au profit de la société REAL LAND représentée par Monsieur Nicholas HILL, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendus en pareille matière, un terrain à bâtir d'une superficie de 3 098 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 899 L 0001.

La superficie définitive du terrain cédé sera confirmée par l'établissement par un géomètre-expert du document d'arpentage.

## **Article 1.2 - Prix**

La présente vente est consentie moyennant un montant de 217 000 euros (deux cent dix-sept mille euros) conformément à l'avis de France Domaine n° 2017-215 V 1274 en date du 26 juillet 2017.

## **II – CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **Article 2.1 - Dépôt et obtention du permis de construire définitif.**

L'obtention dans les huit mois au plus tard suivant la signature des présentes par le bénéficiaire d'un permis de construire exprès et définitif, c'est-à-dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de toute décision de retrait.

Observation étant faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet de la présente cession.

La société REAL LAND est autorisée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à déposer à ses frais et conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, la demande de permis de construire.

La société REAL LAND s'engage à fournir à la Métropole Aix-Marseille-Provence, la copie de la demande de permis et de ses annexes dès la date de leur dépôt afin que cette dernière valide le projet pour lequel l'acquéreur a été initialement retenu.

Dès l'obtention exprès dudit arrêté de permis de construire, la société REAL LAND s'engage à procéder dans les huit jours de sa délivrance à son affichage sur le terrain et à faire constater cet affichage par constat d'huissier.

Le caractère définitif du permis de construire résultera, sous réserve que l'acquéreur n'ait pas reçu de notification d'un recours, déféré préfectoral ou retrait, d'attestations qui seront établies à l'expiration d'un délai de trois mois suivants la date de la notification au bénéficiaire de l'arrêté de permis de construire par l'autorité administrative compétente ayant délivré l'arrêté de permis de construire, certifiant :

- avoir transmis, dans le cadre du contrôle de légalité, l'arrêté de permis de construire au Préfet depuis plus de deux mois et n'avoir reçu de la part de ce dernier aucune observation ni demande complémentaire ;
- n'avoir reçu aucun recours gracieux ou avoir rejeté de tels recours ;
- n'avoir pas reçu de notification de recours contentieux ;
- n'avoir pas retiré l'arrêté de permis de construire.

Aux effets ci-dessus, le bénéficiaire s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier au promettant.

En cas d'annulation de la vente, le bénéficiaire du permis de construire s'engage à le retirer expressément.

### **Article 2.2 - Absence de servitude administrative**

Que ne soit pas découvert lors de la levée d'une note d'urbanisme, une ou plusieurs servitudes administratives grevant le bien objet des présentes et non relatées aux présentes et faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

### **Article 2.3 - Absence de servitude conventionnelle**

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété, une ou plusieurs servitudes conventionnelles, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

## **III – CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Article 3.1 - La dépollution du site**

Le terrain, anciennement propriété de l'entreprise SMAC ACIEROID, était pollué. Il a fait l'objet de travaux de dépollution importants réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cette dépollution n'a pas pu être effectuée au niveau des risbermes, puisque ces talus participent à la stabilité des murs situés en limite de propriété. Par conséquent, il a été précisé dans le cahier des charges que si malgré les précautions prises, des poches de pollutions étaient trouvées sur le site, la Métropole – CT1 – DGADEA prendrait en charge le coût de dépollution.

### **Article 3.2 - Le transformateur EDF**

La parcelle est composée de la présence d'un transformateur électrique. Il a été précisé dans le cahier des charges que le coût de déplacement de ce transformateur serait assuré par la Métropole Aix-Marseille-Provence – CT1 - DGADEA

### **Article 3.3 - Rétrocession**

La société REAL LAND s'engage à céder à la première demande de l'administration l'emplacement réservé d'une superficie d'environ 502 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle 899 L 0001.

## **IV – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Article 4.1 - Situation d'occupation**

La Métropole Aix-Marseille-Provence vendra le bien cédé dans l'état où il se trouve. Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque.

### **Article 4.2 - 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 personnel.

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

A défaut, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

### **Article 4.3 - 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 l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

### **Article 4.4 - Origine de propriété**

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

#### **Article 4.5 - Entrée en jouissance**

Le transfert du droit de propriété du bien sus désigné sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes par devant l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

#### **Article 4.6 - Etat, mitoyennetés, contenance**

A part comme prévu dans les Articles 3.1 et 3.2 la société REAL LAND prendra le bien cédé dans son état actuel, 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 et du sous-sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

#### **Article 4.7 - Réitération**

Le présent protocole sera réitéré chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence en concours ou non avec le notaire de la société REAL LAND par un acte authentique que Monsieur Nicholas HILL ou toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes s'engage à venir signer à la première demande.

#### **Article 4.8 - Autorisation de prise de possession anticipée**

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la société REAL LAND à prendre possession du terrain objet des présentes, de façon anticipée avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique notarié afin qu'elle démarre ses travaux et l'autorise à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

#### **Article 4.9 - Frais**

La société REAL LAND prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais d'établissement du document d'arpentage par un géomètre-expert.

#### **Article 4.10 - Impôts et charges**

La société REAL LAND s'engage à acquitter, à compter du transfert de propriété, les impôts et charges auxquels le terrain objet des présentes peut et pourra être assujéti.

La société REAL LAND 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 de l'acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

#### **Article 4.11 - Opposabilité**

Le présent protocole foncier ne sera valable qu'après son approbation par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

#### **Article 4.12 - Exécution forcée**

Passé le délai de neuf mois après la signature des présentes 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 huit jours ouvrés de la sommation à jour et heure fixés, en l'office du notaire des vendeurs, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente, éventuellement prolongé.

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 huit jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

⇒ S'il s'agit du vendeur :

L'acquéreur 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 de l'acquéreur :

Le vendeur 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 dans un délai de douze mois après la signature des présentes, le présent protocole sera considéré comme caduque, le vendeur et l'acquéreur reprendront leur entière liberté, sans être débiteurs d'aucune somme à l'égard de l'un ou de l'autre.

#### **Article 4.13 - Imposition**

La présente cession, fait à l'amiable, ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts et ce conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de Finances pour 1983 numéro 892-1126 du 29 décembre 1982.

#### **Article 4.14 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif ci-dessus énoncés.

#### **Article 4-15 – Substitution**

REAL LAND pourra se substituer, à titre gratuit, à toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

#### **Article 4.16 - Litige**

Pour tout litige pouvant naître de l'exécution des présentes, le tribunal de Marseille est seul compétent.

Fait à Marseille le,

La société REAL LAND  
représentée par,

La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par son Président

**Monsieur Nicholas HILL**

**Monsieur Jean-Claude GAUDIN**





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17  
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

**POUR NOUS JOINDRE :**

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard  
Téléphone : 04 91 09 60 88  
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2017-215V1274

Métropole Aix-Marseille-Provence  
BP 48014  
13567 Marseille cedex 02

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Terrain.

**ADRESSE DU BIEN :** 211 chemin de la Madrague Ville 13015 Marseille. Cadastéré 899 section L n° 1p. Emprise de 3 098 m<sup>2</sup>.

**1 - SERVICE CONSULTANT :** Metropole Aix-Marseille-Provence.

*Affaire suivie par : Madame Dumoulin.*

**2 - Date de consultation** : 26/06/2017  
**Date de réception** : 28/06/2017  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 28/06/2017

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

Cession dans le cadre d'un appel à projet (construction d'un bâtiment qui hébergera des entreprises à vocation artisanale).

### **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Terrain de forme irrégulière. Le consultant indique que les 3 098 m<sup>2</sup> comprennent une bande de rétrocession de 502 m<sup>2</sup> (le long de la voie).

Eventuelle pollution.

Talus importants nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement.

Constructibilité non indiquée dans la demande.

Prix : 217 000 €.

### **5 - SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : Métropole Aix-Marseille-Provence.

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UElf. (Zone économique de transition.)

## 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

## Estimations antérieures

Néant.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le prix de 217 000 € n'appelle pas d'observation.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

## 10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*A Marseille, le 26/07/2017*

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

J.P. Dromard

