

# PROTOCOLE FONCIER

## ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes 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

## D'UNE PART

## ET

La société civile immobilière de construction vente( SCCV) ADP Saint Victoret, immatriculée au RCS Bobigny sous le numéro 832 153 340 représentée par la société immobilière BMF représentée par Monsieur Antoine Menard, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général demeurant à 26-30 Boulevard Biron 93 400 Saint Ouen.

## D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

## EXPOSE

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace communautaire et de la politique de développement économique de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a, par délibérations URB 1/432/CC du 22 mai 2006 et URB 948/07/CC du 8 octobre 2007, approuvé respectivement la reconnaissance de l'intérêt communautaire et la mise en œuvre d'une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une ZAC sur le site d'Empallières à Saint-Victoret et la création de ladite ZAC.

Afin d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent sur la ZAC Empallières, la Métropole Aix-Marseille-Provence a lancé un appel à candidature le 21 janvier 2017 afin de réaliser un village d'emprises pour répondre à la demande d'implantation de PME/PMI sur un terrain d'environ 14 000 m<sup>2</sup>.

Au terme de l'analyse des offres, la SCCV ADP saint Victoret a été retenue pour la réalisation de ce programme immobilier

La Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé des négociations afin de vendre une bande de terrain en nature de terrain nu à détacher des parcelles cadastrées Section AI n° 1, 2, 5, 13, 96 et AH n° 266 d'une superficie d'environ 13 978 m<sup>2</sup> correspondant au lot n° D1, à la SCCV ADP Saint Victoret.

La surface de plancher de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est de 6 554 m<sup>2</sup> environ pour l'édification d'un village d'entreprises.

La constructibilité (surface de plancher globale maximale affectée au lot D1) est de 6 900m<sup>2</sup> conformément aux termes du cahier des charges de cession de terrain du lot n° D1, ci-annexé. Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

## ACCORD

### I - CESSION

#### ARTICLE 1-1 DESIGNATION DU BIEN

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la SCCV ADP Saint Victoret qui l'accepte, sur la commune de Saint-Victoret (Bouches-du-Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 13 978 m<sup>2</sup> représentant le lot n° D1 de la ZAC Empallières teinté en gris sur le plan ci-joint (annexe 2).

Et figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

- 2 001 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n°1
- 946 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 2
- 1 443 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 5
- 5 177 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 13
- 4 193 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 96
- 207 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AH n° 266
- 11 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 55

#### ARTICLE 1 - 2 PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de 1 048 350 euros hors taxes, pour un terrain d'une surface de 13 978 m<sup>2</sup>. Ledit prix calculé sur la base d'un prix de 75 euros/m<sup>2</sup>.

### II - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

#### ARTICLE 2-1 ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

La SCCV APD Saint Victoret s'engage à respecter et mettre en œuvre les prescriptions des documents annexés, à savoir :

- Le cahier des charges de cession de terrain,
- Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères et son annexe (liste des plantes envahissantes)
- La charte chantier vert de la ZAC qui s'imposera aux entreprises de travaux

## ARTICLE 2-2 – 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 et sera débarrassée de tout meuble ou objet quelconque.

## 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 de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition des immeubles et au projet de réalisation de village d'entreprises qu'envisage la SCCV ADP Saint Victoret.

A défaut, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à la signature de l'acte à obtenir la mainlevée de toutes hypothèques ou toutes charges de toute nature pouvant grever les biens.

## ARTICLE 2-4 – INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTEQUER

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 2-5 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des immeubles et droits immobiliers attachés, objets des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

## ARTICLE 2-6 – ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété des biens sus désignés 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 2-7 – ETAT, MITOYENNES, CONTENANCE

La SCCV ADP Saint Victoret prendra le bien dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur de la désignation ou la consistance mais

avec garantie de la superficie vendue, telle qu'elle résulte du document d'arpentage qui a été dressé.

### ARTICLE 2-8 – POLLUTION

La Métropole Aix Marseille Provence 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, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Article L.514-20 »

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur le terrain, le vendeur sera 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de faire restituer une partie prise. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Pour satisfaire à ces dispositions, la Métropole Aix Marseille Provence, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare :

- Qu'il n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et les précédents exploitants 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.
- Ne disposer d'aucune 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 ;
- Il est précisé que la Métropole Aix Marseille Provence s'engage à ce que le terrain objet des présentes soit compatible sur le plan environnemental avec un usage d'entrepôt et de bureaux, et que si toutefois des travaux de dépollution seraient à réaliser, la Métropole Aix Marseille Provence les prendra intégralement à sa charge.

### ARTICLE 2-9 – REITERATION

Le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique en l'étude de Maître BONETTO – Notaire - 2 Place du 11 Novembre 13700 Marignane avec la participation du

notaire de la SCCV ADP Saint Victoret et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes qui s'engagent à venir signer à la première demande de l'une ou l'autre des parties aux présentes et au plus tard 18 mois après la signature des présentes, toutes conditions suspensives étant réalisées.

#### **ARTICLE 2-10 – AUTORISATIONS DE DEPOTS D'AUTORISATION ADMINISTRATIVES**

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la SCCV ADP Saint Victoret à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

Une autorisation d'entrée sur le terrain est accordée à la SCCV ADP Saint Victoret afin d'effectuer toutes les études nécessaires au dépôt de la demande de Permis de Construire sous conditions de la remise en état des terrains.

L'implantation de panneaux de commercialisation est conditionnée à l'accord express et préalable de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

#### **ARTICLE 2-11 – DEMARRAGE ET DUREE DES TRAVAUX**

Les travaux devront commencer dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention de l'arrêté de permis de construire conformément à l'article 4 du CCCT.

La SCCV ADP Saint Victoret s'engage à notifier, dans les 5 jours ouvrés de son envoi, à la Métropole Aix-Marseille-Provence l'ordre de service de commencement des travaux au constructeur afférant à la construction du village d'entreprise.

Les travaux de construction devront être réalisés dans un délai de 24 mois à compter du début des travaux.

#### **ARTICLE 2-12 – FRAIS**

La SCCV ADP Saint Victoret prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole.

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

La SCCV ADP Saint Victoret s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti.

La SCCV ADP Saint Victoret 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 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.

### III CONDITIONS SUSPENSIVES

#### ARTICLE 3-1 OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF

Le permis de construire doit être déposé dans un délai de quatre mois à compter de la signature des présentes.

Le permis de construire doit être obtenu dans les 14 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 tout recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de toute décision de retrait, portant sur l'édification d'un village d'entreprises une surface de plancher d'environ 6 554 m<sup>2</sup>.

Observation étant ici faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet des présentes ci-dessus désigné.

La SCCV ADP Saint Victoret a été autorisée par la Métropole Aix-Marseille-Provence avant la signature des présentes à déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La SCCV ADP Saint Victoret s'engage à faire constater à l'affichage de l'arrêté de permis de construire par constat d'huissier.

Le caractère définitif du permis de construire résultera, sous réserve que la société 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 suivant la date de la notification à la SCCV ADP Saint Victoret 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, la SCCV ADP Saint Victoret s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier au Promettant.

En cas d'annulation de la vente, la SCCV ADP Saint Victoret s'oblige à le retirer expressément.

#### ARTICLE 3-2 DEMARRAGE DES TRAVAUX

La SCCV ADP Saint Victoret s'engage à entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire définitif sauf dérogation expressément accordée par la Métropole Aix Marseille Provence.

### **ARTICLE 3-3 ARCHEOLOGIE**

Absence de toute contrainte archéologique pesant sur le terrain objet des présentes et sur les terrains nécessaires à l'aménagement et l'équipement du terrain objet des présentes.

Pour le cas où la DRAC formulerait des prescriptions de diagnostics et ou de fouilles concernant le bien ou les terrains nécessaires à son aménagement et équipement, le bénéficiaire pourrait se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive.

Les coûts du diagnostic et des fouilles éventuelles seront supportés par le promettant en sa qualité d'aménageur.

### **ARTICLE 3-4 ORIGINE DE PROPRIETE**

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

### **ARTICLE 3-5 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 portant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

## **IV AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE 4-1 POUVOIRS**

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

### **ARTICLE 4-2 PRISE D'EFFET**

Le présent protocole prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

### **ARTICLE 4-3 EXECUTION FORCEEE**

Passé le délai de 18 mois après la signature des présentes pour la signature des actes authentiques 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 heures 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 : le présent protocole sera considéré comme caduque.

#### ARTICLE 4-4 SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la Métropole Aix-Marseille Provence pourra à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, conformément aux dispositions prévues à l'article 6 du cahier des charges de cession de terrain.

Marseille, le

La SCCV ADP Saint Victoret  
Représentée par Immobilière BMF  
Représentée par

Le Président de la Métropole  
d'Aix-Marseille-Provence  
Maire de Marseille  
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Antoine Menard

Jean Claude Gaudin



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD

Le 03/10/2017

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-  
CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations

16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04.91.17.91.17  
drfp13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône

à

MAMP (Service foncier)  
BP n° 48 014  
13 567 MARSEILLE CEDEX 02

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Catherine THIERS  
Téléphone : 04 42 37 54 36  
Courriel : catherine.thiers@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. LIDO : 2017-102V0371

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN NU**

**ADRESSE DU BIEN : ZAC EMPALLIÈRES**

**VALEUR VÉNALE : 840 000 € HT (HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES)**

**1 - SERVICE CONSULTANT : MAMP**

*Affaire suivie par : Mme Laure GUICHARD*

**2 - Date de consultation** : 16/02/2017  
**Date de réception** : 27/02/2017  
**Date de visite** : 03/08/2017  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 16/02/2017

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

Projet de cession de terrains sis dans la ZAC Empallières, à Saint-Victoret, par la MAMP, afin de créer un village d'entreprises.

MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 06 mars 2018

Le 03/10/2017

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : AI n° 1-2-5-13-54-55 et 96

Superficie (bâtie et non bâtie) : environ 14 000 m<sup>2</sup> (terrain nu)

Description du bien : Parcelles quasiment planes et enherbées, viabilisées, dans la ZAC Empallières, à Saint-Victoret.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : MAMP

Bien vendu libre de toute location ou occupation.

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zonage : UE3b et UE3bi4

Réseaux : Raccordement à tous les réseaux effectué

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

LA VALEUR VÉNALE DE CES TERRAINS EST FIXÉE À :

**840 000 € HT (HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES),**

#### 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an.

#### 9 - 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.

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,

  
Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques