



## IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

### Rappel du contexte

La commune de Saint-Mitre-les-Remparts souhaite favoriser l'implantation sur son territoire d'un collège de l'association établissement catholique d'enseignement Saint Louis - Sainte Marie.

La commune a identifié un tènement foncier dont les caractéristiques permettent d'accueillir le collège.

Ce tènement se compose des lots 1 à 4 du Parc des Etangs pour une surface de 6 743 m<sup>2</sup> et du lot 42 de la ZAC des Etangs, pour une surface de 2 610 m<sup>2</sup> propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La commune a sollicité la Métropole pour que ces lots puissent être vendus à l'association « établissement catholique d'enseignement Saint Louis - Sainte Marie » en vue de la réalisation dudit projet.

Les lots 1 à 4 sont situés sur le Parc des Etangs dont l'aménagement a été confié à la SEMIVIM dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue le 22 avril 2013; la Métropole Aix-Marseille-Provence s'étant substitué en tant que concédant à ce contrat depuis le 1er janvier 2016.

La concession d'aménagement ayant expiré au 30 juin 2018, la Métropole Aix Marseille reprend la gestion en régie de cette opération, et devient propriétaire du foncier acquis par la SEMIVIM.

La SEMIVIM et la Société AA construction ont signé une promesse de vente sur le lot 4 du Parc d'activité le 18 décembre 2017. A la suite de quoi, le bénéficiaire a déposé un permis de construire, en cours d'instruction.

Afin de permettre l'implantation du collège sur ce secteur de la Commune et après discussion, la Métropole et la Société AA construction se sont entendues pour opérer le déplacement du projet porté par le titulaire, initialement prévu sur le lot 4 vers le lot 15 du lotissement du « Parc des Etangs ».

Il convient par la présente de fixer les modalités du transfert du projet de la Société AA Construction du lot 4 vers le lot 15.

## **EN CONSEQUENCE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIVIT :**

### **1. OBJET DU PROTOCOLE**

Le présent protocole a pour objet de fixer les conditions financières et matérielles du déplacement du projet du Titulaire à la demande de la Métropole prévu initialement du lot 4 vers le lot 15 du Parc des Etangs situé sur la commune de Saint Mitre les Remparts.

#### **1.1. Caractéristique du projet initial**

Le titulaire a signé une promesse de vente avec la SEMIVIM le 18 décembre 2017 sur le lot 4 correspondant à la parcelle n° A0 278 d'une superficie de 1 493 m<sup>2</sup>.

Le titulaire à ce titre :

- A versé une indemnité d'immobilisation de 5150,85 euros à la signature de la promesse de vente
- A réalisé l'ensemble des études techniques et de définition pour pouvoir déposer un permis de construire sur le lot 4

Le titulaire a déposé un premier permis de construire le 4 avril 2018 qui lui a été refusé par le Commune et un second permis de construire modifié en conséquence le 18 juillet 2018, en cours d'instruction.

#### **1.2 Les conséquences du transfert du projet du lot 4 vers le lot 15**

Le transfert du projet du lot 4 vers le lot 15 engendre pour le Titulaire trois chefs de préjudices tenant :

- Au coût des droits d'enregistrement acquittés au titre de la promesse de vente relative au lot 4 ;
- Aux coûts exposés en pure perte pour le montage du dossier de permis de construire initial, du dossier de permis de construire modificatif, des études de sol, des études de structure et du dossier RT2012 pour l'édification de sa construction sur le lot 4
- Aux dépenses de loyers supplémentaires induites par le décalage de 8 mois de l'achèvement de son projet de construction compte tenu du changement de parcelle.

Ces chefs de préjudice sont repris et chiffrés dans le tableau ci-dessous :

#### **Comparaison projets lot 4 et lot 15 hors frais de notaire et montant contractuel lié à la PUV**

	<b>Budget projet € HT</b>
Droit d'enregistrement	125 €
Permis initial	21 480 €
Permis modificatif	2520 €
Etudes de sol	2640 €
Dossier RT 2012	540 €
Etude structure	5040 €
Préjudice Economique	15 189 €
<b>TOTAL</b>	<b>47 534 €</b>

Au regard, des éléments ci-dessus, le surcout lié au transfert du projet est de 47 534 euros.

Les parties en conviennent.

## **2. ENGAGEMENT DES PARTIES**

### **2.1 Engagement de la Métropole**

La Métropole s'engage à :

- à ce que l'indemnité d'immobilisation réglée par le titulaire suite à la signature de la promesse de vente sur le lot n°4, soit 5 150, 85 euros soit utilisée pour la signature de la promesse de vente sur le lot n°15 (et que cette indemnité d'immobilisation soit restituée au bénéficiaire de la promesse si le présent protocole venait à ne pas être entériné pour quelque motif que ce soit.)
- signer dans les meilleurs délais, une promesse de vente sur le lot 15 avec le titulaire ;
- verser au titulaire, à titre d'indemnisation des chefs de préjudice liés au transfert du projet du lot 4 vers le lot 15 une somme de 47 534 euros.

De plus, la Métropole autorise le Titulaire à déposer dans les meilleurs délais un permis de construire sur le lot 15 du Parc des Etangs sur la Commune de Saint Mitre les Remparts et à pénétrer sur le terrain (lot 15) pour réaliser les études de sols préalables au dépôt du permis de construire.

Aucun agrément préalable au projet par la Métropole ou toute autre personne substituée n'est requis.

Le présent protocole n'est soumis à aucune condition suspensive ou résolutoire.

### **2.2 Engagement du Titulaire**

La Société AA Construction s'engage à :

- renoncer expressément à la promesse de vente signée sur le lot 4 avec la SEMIVIM ;
- ne pas mettre en œuvre son permis de construire sur le lot 4, dans l'hypothèse où la commune lui délivrerait le permis de construire avant la signature du présent protocole.

## **3. ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent protocole entrera en vigueur à compter de sa notification par la Métropole au Titulaire, après accomplissement des formalités de transmission en Préfecture, la Métropole s'engageant à procéder aux dites formalités de transmission et de notification sans délai.

## **5. REGLEMENT DE L'INDEMNITE DUE AU TITRE DU PROTOCOLE**

L'indemnité d'un montant de 47 534 euros au titre du protocole sera versé au titulaire A.A.CONSTRUCTION ou la SCI DES ETANGS s'y substituant au plus tard le 30 janvier 2019, sous l'expresse condition que le Titulaire justifie avoir préalablement renoncé à la réalisation de la promesse de vente dont il est bénéficiaire sur le lot 4.

Le paiement des sommes à régler au titre de la présente transaction sera effectué par le receveur des Finances au titulaire, la société AA Construction ou La SCI DES ETANGS s'y substituant. Les sommes seront versées par virement comptable.

Il est précisé que la somme de 47 534 euros est une somme non soumise à taxe sur la valeur ajoutée, dès lors qu'elle a le caractère d'une indemnité transactionnelle et ne constitue en aucun de ses éléments la contrepartie d'une prestation individualisée.

## **6. DISPOSITIONS DIVERSES**

En conséquence et à compter du règlement des sommes mentionnées à l'article 2.1 ci-dessus, les Parties renoncent chacune pour ce qui les concerne et de façon irrévocable à saisir quelque juridiction que ce soit de tout recours.

Compte tenu des concessions réciproques que les Parties se sont consenties au titre du présent protocole, et sous réserve de sa parfaite exécution par les parties, le présent accord vaut transaction définitive au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et plus particulièrement de l'article 2052 du même code aux termes duquel la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

En conséquence, la présente transaction règle entre les Parties, définitivement et sous réserve de sa parfaite exécution par les Parties, tout litige né ou à naître relativement au paiement d'une indemnité visant à réparer le préjudice subi par le Titulaire.

La présente transaction emporte renonciation des Parties à tous droits, actions et prétention de ce chef.

Fait à Marseille en deux exemplaires originaux

Dont un pour chacune des Parties

Fait à Marseille le ..... 2018

**Pour le Titulaire**

**Pour la Métropole**  
**Martine Vassal**  
Présidente  
de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence