

100896902  
MD/JS/

## **VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE / SCI COOPMUT IMMO**

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant : VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES.

#### **COMPARANTS :**

1°) La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement public de coopération intercommunale , personne morale de droit public située dans le département des Bouches du Rhône, dont l'adresse est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dont les copies sont demeurées ci-jointes et annexées après mention (**ANNEXE ++**).

Représentée par ++++++++

En vertu d'une délibération du conseil Métropolitain en date du ++++

Cette délibération a été prise au vu d'un avis des domaines en date du ++++++++ sous le numéro ++++++++.

Une copie de cet avis des domaines est demeuré ci-annexé (**ANNEXE ++**).

Ci-après dénommé « LE VENDEUR »

2°) SCI COOPMUT IMMO

+++++

Ci-après dénommé « L'ACQUEREUR »

#### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre.

#### **PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER**

L'ACQUEREUR étant un professionnel de l'immobilier, les dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

Préalablement à la vente sous conditions suspensives objet des présentes, les parties font l'exposé suivant :

## **1. EXPOSE**

### **1.1. ORIGINE DE PROPRIETE DU VENDEUR :**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a acquis les BIENS objets de la présente promesse de :

La Société dénommé GOUNOD GEMENOS, société civile immobilière au capital de 2.225,76 euros dont le siège social est à GARCHES (92380) 152/154 Boulevard du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le numéro 348987264

Et la société dénommée SCI GOUNOD JOUQUES, société civile immobilière au capital de 762,50 € dont le siège social est à GARCHES (92380) 152/154 Boulevard du Général de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le numéro 348987314.

Moyennant un prix payé suivant les règles de la comptabilité publique.

Suivant acte reçu par Maître Carole SOUCHARD-JOURDAN, notaire à MARSEILLE le 5 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 14 septembre 2012, volume 2012 P 7931.

### **1.2. SUBSTITUTION DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE DANS LES BIENS, DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.**

Conformément aux dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territorial et d'affirmation des métropoles publiée au Journal Officiel de la République Française du 28 janvier 2014 :

« La métropole d'Aix-Marseille-Provence visée à l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales est créée au 1er janvier 2016.»

Les dispositions particulières régissant la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, métropole à statut particulier, ont notamment été créées et codifiées au chapitre VIII, éponyme, du Titre Ier du Livre II de la Cinquième partie de la partie législative du code général des collectivités territoriales par le I de l'article 42 de la même loi, au sein des articles L. 5218-1 et suivants.

Aux termes de l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales:

« I. — Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 5217-1, la métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe l'ensemble des communes membres de la communauté urbaine Marseille Provence métropole, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence, de la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence et de la communauté d'agglomération du Pays de Martigues.

Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à Marseille.

« II. — La métropole d'Aix-Marseille-Provence est soumise aux dispositions du chapitre VII du présent titre, sous réserve des dispositions du présent chapitre. »

Aux termes du I de l'article L. 5218-2 du même code, tel que modifié par la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République:

« I. — Sans préjudice de l'article L. 5217-2 du présent code et à l'exception des compétences énoncées au k du 6° du I du même article L. 5217-2 et à l'article L. 2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés en application du I de l'article L. 5218-1 du présent code. Toutefois, jusqu'au 1er janvier 2018, les compétences prévues au I de l'article L. 5217-2 qui n'avaient pas été transférées par les communes à ces établissements continuent d'être exercées par les communes dans les mêmes conditions. »

Aux termes du décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la métropole d'Aix-Marseille-Provence :

« Article 1

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est constituée des communes suivantes :

AIX-EN-PROVENCE, ALLAUCH, ALLEINS, AUBAGNE, AURIOL, AURONS, BEAURECUEIL, BELCODÈNE, BERRE-L'ÉTANG, BOUC-BEL-AIR, CABRIÈS, CADOLIVE, CARNOUX-EN-PROVENCE, CARRY-LE-ROUET, CASSIS, CEYRESTE, CHARLEVAL, CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE, CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES, CORNILLON-CONFOUX, COUDOUX, CUGES-LES-PINS, ÉGUILLES, ENSUÈS-LA-REDONNE, EYGUIÈRES, FOS-SUR-MER, FUVEAU, GARDANNE, GÉMENOS, GIGNAC-LA-NERTHE, GRANS, GRÉASQUE, ISTRES, JOUQUES, LA BARBEN, LA BOUILLADISSE, LA CIOTAT, LA DESTROUSSE, LA FARE-LES-OLIVIERS, LAMANON, LAMBESC, LANÇON-PROVENCE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, LA ROQUE-D'ANTHÉRON, LE PUY-SAINTE-RÉPARADE, LE ROVE, LES PENNES-MIRABEAU, LE THOLONET, MALLEMORT, MARIGNANE, MARSEILLE, MARTIGUES, MEYRARGUES, MEYREUIL, MIMET, MIRAMAS, PÉLISSANNE, PERTUIS, PEYNIER, PEYPIN, PEYROLLES-EN-PROVENCE, PLAN-DE-CUQUES, PORT-DE-BOUC, PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE, PUYLOUBIER, ROGNAC, ROGNES, ROQUEFORT-LA-BÉDOULE, ROQUEVAIRE, ROUSSET, SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON, SAINT-CANNAT, SAINT-CHAMAS, SAINT-ESTÈVE-JANSON, SAINT-MARC-JAUMEGARDE, SAINT-MITRE-LES-REMPARTS, SAINT-PAUL-LÈS-DURANCE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-VICTOIRE, SAINT-ZACHARIE, SALON-DE-PROVENCE, SAUSSET-LES-PINS, SÉNAS, SEPTÈMES-LES-VALLONS, SIMIANE-COLLONGUE, TRETTS, VAUVENARGUES, VELAUX, VENELLES, VENTABREN, VERNÈGUES, VITROLLES.

*Article 2*

*Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à l'adresse suivante : immeuble Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille.*

*Article 3*

*Le receveur des finances de la commune de Marseille assure les fonctions de comptable de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. »*

*Aux termes de l'article L. 5217-4 du code général des collectivités territoriales:*

*« (...) La substitution de la métropole à l'établissement public de coopération intercommunale est opérée dans les conditions prévues aux deux derniers alinéas de l'article L. 5211-41. »*

*Aux termes du second alinéa de l'article L. 5211-41 du code précité :*

*« (...) L'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale transformé sont transférés au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit à l'ancien établissement dans toutes les délibérations et tous les actes de ce dernier à la date de l'acte duquel la transformation est issue. »*

Qu'il résulte de ce qui précède qu'au 1er janvier 2016 a été créée la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ayant son siège social à MARSEILLE (7ème arrondissement), 58 boulevard Charles Livon et immatriculée au SIREN sous le numéro 200 054 807, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, élu à cette fonction le 17 mars 2016.

Que la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE regroupe à compter du 1er janvier 2016 les six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale suivants :

- la communauté urbaine Marseille Provence Métropole  
SIREN 241.300.391,
- la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence  
SIREN 241.300.276,
- la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance  
SIREN 241.300.201,
- la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile  
SIREN 241.300.268,
- le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence  
SIREN 241.300.177,
- la communauté d'agglomération du Pays de Martigues  
SIREN 241.300.409.

Que l'existence juridique de ces établissements a cessé le 1er janvier 2016.

Qu'à compter de la même date, conformément aux dispositions légales précitées, l'ensemble des biens, droits et obligations desdits établissements publics de coopération intercommunale transformés ont été transféré au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit aux anciens établissements dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.

### **1.3. DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN**

Le représentant de la Métropole Aix Marseille Provence est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole n°+++++++ en date du ++++++, ci-dessus visée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- qu'à ce jour ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours de la part de quiconque.

L'obtention du caractère définitif de ladite délibération constitue l'une des conditions suspensives des présentes.

CECI ETANT EXPOSE, il est passé à la vente sous conditions suspensives objet des présentes :

### **2. VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et en obligeant solidairement entre eux ses ayants droit, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte sous les mêmes conditions, LE BIEN ci-après désigné.

En conséquence, LE VENDEUR s'interdit, pendant le temps qui précèdera l'acte authentique, d'aliéner ou de conférer aucun droit réel, aucun droit de jouissance, ni aucune charge quelconque sur LE BIEN faisant l'objet des présentes.

### **3. DELAI DE REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE**

La signature de l'acte authentique de vente constatant la perfection des présentes devra avoir lieu dans le mois suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives (ou la renonciation par L'ACQUEREUR à celles non réalisées) et **au plus tard le 30 septembre 2020.**

### **4. REALISATION DE LA VENTE**

La réalisation de la vente est subordonnée à la signature d'un acte authentique de vente avec paiement du prix prévu et des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus prévu.

La date de limite de réitération de la vente par acte authentique, éventuellement prorogée dans les conditions ci-dessus prévues, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

#### **4.1. SI LES CONDITIONS SUSPENSIVES SONT TOUTES REALISEES ET SI L'UNE DES PARTIES NE POUVAIT OU NE VOULAIT PAS REITERER LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE :**

. S'il s'agit du VENDEUR : l'ACQUEREUR aura la possibilité :

1. soit d'exiger la vente,
2. soit de mettre fin aux présentes ; dans cette hypothèse le dépôt de garantie lui sera restitué.

. S'il s'agit de l'ACQUEREUR : le VENDEUR aura la possibilité :

1. soit d'exiger la vente,
2. soit de mettre fin aux présentes et d'exiger le versement à son profit du dépôt de garantie.

#### **4.2. SI LES CONDITIONS SUSPENSIVES NE SONT PAS TOUTES REALISEES :**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reprendront leur entière liberté et le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR.

## **5. SUBSTITUTION - CESSION**

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer dans le bénéfice des présentes ++++++, sous réserve d'en informer préalablement le VENDEUR.

A cet effet, l'ACQUEREUR s'engage à transmettre au VENDEUR tous documents utiles à l'identification de la société substituée (extrait k-bis, statuts de la société substituée, etc...).

Nonobstant cette substitution, l'ACQUEREUR restera tenue solidairement avec le substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente objet du présent acte.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par elle versées en exécution des présentes ; elle ne pourra réclamer aucune restitution au VENDEUR en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme ACQUEREUR s'applique à la Mutuelle ENTRAIN, comme à leur éventuel substitué.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

En revanche, l'ACQUEREUR n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice des présentes.

## **6. OBJET DE LA VENTE**

### **6.1. DESIGNATION**

#### **6.1.1. ARTICLE 1 :**

A GEMENOS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13420,  
{\rtf1\ansi\ansicpg1252\deff0{\fonttbl{\f0\fnl\fcharset0 Times New Roman;}}

\viewkind4\uc1\pard\lang1036\f0\fs20 Un b\ve2timent \ve0 usage d'activit\ve9s, locaux sociaux, bureaux et services, \ve9difi\ve9 sur une parcelle de terrain,}

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	189	Les Négadis Nord	01 ha 66 a 44 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **6.1.2. ARTICLE 2 :**

A GEMENOS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13420,  
{\rtf1\ansi\ansicpg1252\deff0{\fonttbl{\f0\fnl\fcharset0 Times New Roman;}}

\viewkind4\uc1\pard\lang1036\f0\fs20 Un b\ve2timent \ve0 usage de stockage auquel est adjoint un local administratif en rez-de-chauss\ve9e, \ve9difi\ve9 sur les parcelles,}

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

AZ	48	Les Negadis Nord	00 ha 17 a 24 ca
AZ	49	Les Negadis Nord	00 ha 12 a 43 ca

Total surface : 00 ha 29 a 67 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### 6.1.3. ARTICLE 3 :

A GEMENOS (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13420 ,  
 {\rtf1\ansi\ansicpg1252\deff0{\fonttbl{\f0\fnil\fs0 Times New Roman;}}

\viewkind4\uc1\pard\lang1036\fs20 Un b\’e2timent \’e0 usage de bureaux en partie sur\’e9lev\’e9,  
 \’e9difi\’e9 sur un terrain,}

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	113	Les Négadis Nord	00 ha 08 a 31 ca
BE	151	Les Négadis Nord	00 ha 21 a 15 ca

Total surface : 00 ha 29 a 46 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que l’ensemble des trois articles constituent un seul et même ténement foncier.  
 Ci-après dénommé le « BIEN » ou « L’IMMEUBLE ».

### 6.2. ACCES :

L’accès aux parcelles cadastrées n°189, 113 et 151 se fait par la voie publique dénommée « Avenue du Pic de Bertagne ».

L’accès aux parcelles 48 et 49 se fait par la voie publique dénommée « Avenue du Garlaban ».

## 7. MATERIELS ET EQUIPEMENTS

Dans le cadre de l’acquisition du BIEN objet des présentes, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM) avait signé avec la société FRALIB SOURCING UNIT, ancien exploitant du BIEN vendu, un protocole d’accord sous la condition suspensive de l’acquisition dudit BIEN par la CUMPM au plus tard le 31 août 2012.

Ledit protocole prévoyait notamment la cession à la CUMPM des équipements dont la liste est ci-annexée avec le texte du protocole (ANNEXE ++).

La CUMPM a effectivement acquis le BIEN suivant acte reçu par Maître SOUCHARD JOURDAN, notaire à GEMENOS, le 5 septembre 2012.

Le représentant de la Métropole Aix Marseille Provence (venant aux droits de la CUMPM) déclare que malgré le retard dans la réalisation de la condition suspensive affectant le protocole susvisé, la société FRALIB SOURCING UNIT a accepté de considérer que ledit protocole était devenu définitif et qu’il produirait tous ses effets.

Si la présente vente se réalise, la VENDEUR s’engage à céder à l’euro symbolique à la SCOPTI, actuel exploitant d’une partie du BIEN tous les équipements visés par la liste ci-annexée dans la mesure où ils existeraient encore, au plus tard le jour de la réitération de l’acte authentique.

Le VENDEUR déclare à ce sujet que ces équipements ont été laissés à la disposition de la SCOPTI depuis l'acquisition du BIEN par la CUMPM et qu'il ignore donc si ces équipements existent encore et, le cas échéant, dans quel état ils se trouvent à ce jour.

## **8. DECLARATIONS FAITES PAR LE VENDEUR**

Le VENDEUR déclare :

### **8.1. SUR L'OCCUPATION DES LIEUX**

- que les parcelles cadastrées n°113 et 151 et les bâtiments qui y sont édifiés sont libres de toute occupation.

- que les parcelles cadastrées 48, 49 et 189 et les bâtiments qui y sont édifiés sont actuellement loués au profit de la société Coopérative Ouvrière Provençale de Thé et infusions (SCOPTI), SA, immatriculée au RCS de MARSEILLE n°805 019 791 dont le siège social est Centre de Vie Agora bâtiment A 1<sup>er</sup> étage, ZI les Paluds 13685 AUBAGNE, moyennant un loyer hors charges et hors taxe de 155.000 € par semestre à terme échu suivant bail dérogatoire en date du 5 juillet 2015 dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++).

- que la durée stipulée par le bail dérogatoire est expirée,
- que la SCOPTI est cependant restée dans les lieux dont elle poursuit l'exploitation.

Le VENDEUR déclare :

- que la SCOPTI n'est pas à jour dans le paiement des loyers,
- que la SCOPTI reste redevable à ce titre de la somme ++++++ EUROS (+++++ €) vis-à-vis du VENDEUR.

Le VENDEUR se réserve la faculté de poursuivre le recouvrement des loyers impayés contre la société SCOPTI.

Les créances de loyers impayés ne seront pas transférées à l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation.

L'ACQUEREUR déclare qu'il signera un nouveau bail avec la société SCOPTI ainsi qu'il sera dit ci-après.

La signature de ce nouveau bail constitue l'une des conditions suspensives des présentes.

### **8.2. SUR LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES :**

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et de celles pouvant résulter de la ZAC.

L'ACQUEREUR profitera des servitudes ou les supportera, s'il en existe.

### **8.3. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE :**

Que L'IMMEUBLE vendu ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation.

### **8.4. SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :**

- Qu'il n'existe sur L'IMMEUBLE vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur L'IMMEUBLE résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

- Qu'il est à jour du paiement de toutes taxes et impôts relatifs au bien vendu.

- Que le BIEN vendu dépend du domaine privé de la Métropole Aix Marseille Provence.

**8.5. SUR L'ABSENCE DE CONTRAT D'AFFICHAGE :**

Que L'IMMEUBLE objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage.

**8.6. SUR LES ANTENNES DE TELEPHONIE MOBILE :**

Qu'il n'existe sur le BIEN aucune antenne de téléphonie mobile ni aucun contrat relatif à l'implantation d'une telle antenne.

**8.7. SUR L'ABSENCE DE PROCEDURES :**

Que L'IMMEUBLE vendu n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

**9. SUR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES :**

**9.1. SUR LES INSECTES XYLOPHAGES :**

LE VENDEUR fera établir à ses frais un état parasitaire du BIEN vendu dans les QUATRE (4) MOIS à compter de ce jour.

**9.2. SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME :**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, mais qu'il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-5 du Code de la Santé publique comme n'étant pas à usage d'habitation.

**9.3. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :**

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par des plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, prescrits ou approuvés, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été établi un état des risques et pollution en date du 3 mai 2019 demeuré ci-joint et annexé sur support électronique (ANNEXE ++).

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce document, et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (C. assur. Art. L.125.2) ou technologiques (C. assur. Art. L.128.2).

**9.4. SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE :**

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.

Un diagnostic de recherche d'amiante a été établi par la société CETE APAVE situé à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES en date du 11 mars 2003, dont les conclusions sont les suivantes :

*« Il n'y a pas de matériaux et produits contenant de l'amiante ».*

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée au présent acte (ANNEXE ++).

Le VENDEUR fera établir à ses frais un rapport de recherche d'amiante conforme à la réglementation actuellement en vigueur dans les QUATRE (4) MOIS à compter de ce jour.

**9.5. AUTRES DIAGNOSTICS**

D'un commun accord, les parties ont convenu qu'il ne serait pas établi de diagnostic de performance énergétique.

## 10. NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Le VENDEUR a obtenu une note de renseignement d'urbanisme en date du 3 mai 2019 établi par le cabinet URBANET situé à MARSEILLE (13008) 41 traverse Parangon dont il ressort ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

### « RENSEIGNEMENTS D'URBANISME RELATIFS A L'IMMEUBLE »

**COMMUNE :** GEMENOS - 13420

**LIEU DIT OU QUARTIER :** Les Negadis Nord

**REFERENCES CADASTRALES :** AZ n°48.49.109.113.161.189 - BE n°151

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE:** 10

**PROPRIETAIRE :** Aix Marseille Provence

**ACQUEREUR :** Entrain

### LES DROITS DE PREEMPTION APPLICABLES

- ZONE SOUMISE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Oui	Non
-----	-----

- DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Oui	Non
-----	-----

- DROIT DE PREEMPTION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

Oui	Non
-----	-----

- DROIT DE PREEMPTION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE

Oui	Non
-----	-----

- ZONE NATURELLE OU D'URBANISATION FUTURE (SAFER)

Oui	Non
-----	-----

### LE ZONAGE

PLU de la commune de **GEMENOS** approuvé le 28 juin 2013 et dernièrement modifié le 21 décembre 2015 (modification n°1 publiée et opposable le 21 janvier 2016).

En l'état de la planche cadastrale, l'immeuble ne constitue pas une unité foncière et il est entièrement situé en **ZONE URBAINE** d'activités économiques: **SECTEUR UE** dévolue aux activités économiques, artisanales et industrielles. Elle couvre la zone d'activités des Paluds.

### LES SERVITUDES D'ALIGNEMENT

Néant en l'état graphique du PLU, cependant toute nouvelle occupation du sol devra respecter la zone de recul à compter des voies bordant l'immeuble et des limites séparatives.

## **LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES ET D'UTILITE PUBLIQUE**

- L'immeuble est situé dans le périmètre du **PPR** mouvement de terrain «**retrait - gonflement des argiles, sécheresse**» approuvé le 27 février 2017: zone bleue (**B2**) faiblement à moyennement exposée où des recommandations particulières sont prescrites.
- L'immeuble est situé dans le **PPR** approuvé «**inondation**» par débordement du **PPR** (AP du 24 février 2017):
  - zone **ROUGE** où s'applique un principe général d'inconstructibilité (sauf exception) dans les Zones Peu ou Pas Urbanisées **ZPPU** dès lors qu'elles sont inondables pour l'aléa de référence et dans les secteurs d'Autre Zone Urbanisée **AZU** soumis à un aléa fort,
  - zone **BLEU CLAIR** d'Autre Zone Urbanisée **AZU** soumis à un aléa modéré.
- Pour information, l'immeuble est partiellement situé dans une zone de risques «**feux de forêt**»: aléa **modéré** (aléas induit et subi du plan de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt).
- Par arrêté du 22 octobre 2010, applicable le 1er mai 2011, l'immeuble est situé dans la nouvelle zone n°2 (**sismicité faible**) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique.
- Au regard du **PLU**, l'immeuble est situé dans une périmètre de risque «**inondation**»: pour une majeure partie, en aléa **moyen Hauteur** soumis à prescriptions et en limite d'aléa **fort**.
- Au regard de l'**Atlas** Départemental des Zones Inondables, l'immeuble est situé dans un **bassin versant** soumis à un risque lié au ruissellement urbain et périurbain.
- L'immeuble est situé dans une zone soumise aux obligations de **débroussailement**.
- L'immeuble est situé dans une zone de **servitude PT3** relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- L'immeuble est intéressé par une **servitude T5** aéronautique de dégagement.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME RELATIFS A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

**PLOMB**: l'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 mai 2000 (décret du 25 avril 2006).

**TERMITES**: l'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites et autres insectes xylophages par Arrêté Préfectoral du 19 juillet 2001.

**AMIANTE**: le décret n°2002-839 en date du 3 mai 2002, modifiant le décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, impose à tout propriétaire public ou privé d'un bien immobilier, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, d'effectuer des recherches de présence d'amiante.

**MÉRULES**: à ce jour, il n'existe pas d'Arrêté Préfectoral dans le Département des Bouches-du-Rhône relatif à la loi 2014-366 du 24.03.2014 concernant la recherche de mérules.

**LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES** sur la commune sont les suivants:

- **mouvements de terrains** (commune avec cavités souterraines non répertoriées):
  - éboulement et chutes de blocs et de pierres (**PPR** approuvé le 24 mars 1999 et modifié le 18 avril 2002),
  - effondrements,
  - retrait - gonflement des argiles, sécheresse, tassements différentiels: **PPR** approuvé le 27 février 2017,
- **feux de forêt**,
- **séismes**: zone n°2 de la nouvelle réglementation applicable au 1er mai 2011 (sismicité faible),
- **transport de marchandises dangereuses**,
- **inondations par débordement de cours d'eau**: **PPR** approuvé le 24 février,  
La commune de Gémenos se situe dans le bassin versant du fleuve côtier Huveaune,  
La commune de Gémenos est partiellement située dans le Territoire à Risque Important d'inondation (**TRI**) de Marseille - Aubagne: zone de probabilité de crues (AP du 12 décembre 2012),
- minier Porter à Connaissance (PAC - principe de prévention Exploitation Lignitifère Provençale - janvier 2016).
- **risque Radon**: potentiel RADON de Catégorie 2.

Par courrier du 10 avril 2015, la Ville de Gémenos précise qu'elle n'a pas instauré de périmètre de **sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux (loi n°2005-882 du 02 août 2005).

Par courrier du 10 avril 2015, la Ville de Gémenos précise qu'elle n'a pas instauré une taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles depuis moins de 18 ans suivant l'article 1529 du CGI (loi **Borloo**).

Au regard du plan des servitudes, une partie du territoire de la commune de Gémenos est située dans le périmètre de concession des **exploitations de lignite** (en activité ou désaffectées).  
Le courrier de la **DRIRE** du 29 janvier 2008 précise qu'il n'y a plus d'exploitation minière sur le territoire des Bouches-du-Rhône et que la **servitude I6** relative aux mines et carrières n'a plus de raison de figurer dans les PLU. Toutefois, la commune pourra faire l'objet ultérieurement d'un Plan de Prévention des Risques Miniers en application de l'article 94 du code minier.

La **reconstruction après sinistre** à l'emplacement d'origine, sans augmentation du nombre de logement, de surface ou de volume et sans changement de destination est autorisée dans les conditions suivantes:  
- qu'elle soit réalisée dans un délai de 5 ans après ledit sinistre,  
- qu'elle soit réalisée dans le respect des articles 4 et 11 de chaque zone et des éventuelles prescriptions liées à une zone à risque,  
- qu'elle respecte les prescriptions de l'article 5 relatives à l'assainissement. Cette condition ne s'applique pas pour les terrains ne possédant pas la superficie exigée avant la date d'approbation du présent PLU sous condition de l'existence d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation et adapté aux besoins,  
- que la construction initiale ait une existence légale.  
Toutefois, des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone.

L'ensemble du département des Bouches du Rhône est soumis à la taxe relative aux **espaces naturels sensibles** (article L.142-2 du Code de l'Urbanisme).

La **loi n°2014-366 du 24 mars 2014** applicable à compter du 27 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), modifie l'article L.123-1-5 du CU et **supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** ainsi que la possibilité de fixer une **superficie minimale des terrains constructibles** dans le règlement du Plan local d'urbanisme (**PLU**). Dorénavant, la constructibilité varie selon les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives et contraintes liées à l'environnement de l'immeuble.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation devra donc écarter les règles relatives à la taille minimale des terrains et au COS figurant le cas échéant dans le PLU, pour l'instruction de ces demandes et ce jusqu'à ce que ce document d'urbanisme ait pris en compte cette évolution. ».

L'ACQUEREUR déclare qu'il a parfaitement connaissance des conclusions de cette note de renseignement d'urbanisme.

Une copie de cette note de renseignement d'urbanisme est demeurée ci-annexée (**ANNEXE ++**).

SUR LES TRAVAUX

+++++

## **11. SUR L'UTILISATION DES BIENS VENDUS – SITUATION ENVIRONNEMENTALE :**

### **11.1. RAPPEL DU TEXTE :**

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article 514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est 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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

En outre, il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

### **11.2. CONSULTATION DES BASES DE DONNEES :**

La consultation des bases de données BASIAS, BASOL et ICPE a été réalisée.

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++).

Il ressort de ces consultations que le BIEN objet des présentes est classée dans la base de données BASIAS PAC 1314293 concernant l'ancien exploitant dénommé FRALIB.

Le libellé des activités concernées est le suivant :

- Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques,
- Production et distribution de combustibles gazeux (usine à gaz)
- Compression, Réfrigération.

L'état d'occupation du site indique un état : « En activité ».

La fiche numérotée PAC 1314293 est demeurée ci-annexée (ANNEXE ++).

### **11.3. RAPPEL DU TITRE DE PROPRIETE DU VENDEUR :**

Il ressort du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

#### **« ARRETE PREFECTORAL DU 5 JUILLET 1999**

*Par arrêté préfectoral en date à MARSEILLE du 5 juillet 1999, dont une copie demeurera ci-après annexée, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a autorisé la société FRALIB, preneur à exploiter une unité de broyage, de mélange et d'ensachage de thés et d'infusions à Gémenos.*

*Cet arrêté a été assorti de différentes prescriptions, notamment dans ses articles 13, 22 et 39.*

*Le 24 octobre 2008, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté de mise en demeure à l'encontre de la société FRALIB à Gémenos, lui enjoignant :*

- *De respecter les articles 13, 22 et 39 de l'arrêté d'autorisation du 5 juillet 1999,*
- *De déposer un dossier de demande d'autorisation conformément à l'article R 512-2 du Code de l'environnement en ce qui concerne les installations de réfrigération-compression. Une copie dudit arrêté demeurera ci-après annexée ».*

Pour la parfaite information de l'ACQUEREUR, il est annexé aux présentes (ANNEXE ++) lesdits arrêtés préfectoraux visés ci-dessus.

Pour la parfaite information de l'ACQUEREUR, il est annexé aux présentes (ANNEXE ++) lesdits arrêtés préfectoraux visés ci-dessus.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune action n'a été menée par la société FRALIB ou par qui que ce soit pour rendre le site conforme aux préconisations desdits arrêtés.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

En tout état de cause, si la vente se réalise, l'ACQUEREUR s'engage, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR aux présentes sans laquelle il n'aurait jamais contracté, à renoncer irrévocablement à tout recours contre le VENDEUR tant sur le fondement de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à la résolution de la vente, à une réduction du prix ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, le tout de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété à cet égard, ni par l'ACQUEREUR, ni par ses ayants droit, ayants cause, locataire ou occupant du BIEN.

## **12. SITUATION HYPOTHECAIRE :**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe sur L'IMMEUBLE objet des présentes aucune inscription, transcription, publication ou mention de nature à faire obstacle au caractère incommutable du transfert de son droit de propriété.

## **13. SUR L'ENGAGEMENT DE CEDER PRIS PAR LA CUMPM AUPRES LA SCOPTI**

Il ressort du bail dérogatoire signé entre la CUMPM et la SCOPTI ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« **ARTICLE IX : CESSIION DU FONCIER ET DU BATI PAR LE BAILLEUR**

*Le « BAILLEUR » s'engage à céder au « PRENEUR » qui l'accepte, au terme de la DEUXIEME année du bail ou au plus tard à l'expiration d'un délai de TROIS ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail :*

*- Les bâtiments et terrain objets des présentes telles que décrits à l'article II.*

*Au prix qui résultera de l'évaluation de France Domaine en vigueur au moment de la vente étant précisé que la valeur vénale des bâtiments et du foncier résultant de la dernière évaluation de France Domaine est annexée aux présentes.*

*Compte tenu de l'intérêt général que présente cette cession, notamment au regard de la nécessité de maintenir les emplois sur le site, le « BAILLEUR » se réserve la faculté de consentir une diminution de DIX POUR CENT sur le prix de la cession. »*

Le VENDEUR déclare :

- Que la SCOPTI est parfaitement informée de la présente vente à l'ACQUEREUR,
- Que la SCOPTI a expressément renoncé au bénéfice de l'engagement de cession ci-dessus rappelé aux termes d'un courrier en date du ++++ dont une copie est demeurée ci-annexée après mention (ANNEXE ++).

## **14. CONDITIONS DE LA VENTE**

Si elle se réalise, la vente aura lieu aux conditions suivantes :

### **14.1. TRANSFERT DE PROPRIETE :**

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réalisation de l'acte authentique ci-dessus prévue.

### **14.2. ENTREE EN JOUISSANCE :**

Il en aura la jouissance de la manière suivante :

1/ Par la prise de possession réelle, pour la partie du BIEN libre de toute occupation à savoir les parcelles cadastrées ++++ et les bâtiments qui y sont édifiés..

2/ Par la perception des loyers à recevoir de la société SCOPTI en exécution du nouveau bail devant être conclu entre l'ACQUEREUR et la SCOPTI.

## **15. CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE**

La présente promesse de vente s'inscrit dans une volonté commune des parties de préserver l'emploi au sein de la SCOPTI et plus généralement de favoriser l'économie sociale et solidaire sur la commune de GEMENOS.

Dans le cadre de ces objectifs, l'ACQUEREUR s'est donc rapproché du VENDEUR mais aussi de la société SCOPTI pour envisager le portage foncier des locaux actuellement exploité par la SCOPTI.

L'ACQUEREUR a proposé à la SCOPTI de signer un bail commercial pour un montant annuel de loyers de CENT MILLE EUROS (100.000 €) hors taxe et hors charges.

La SCOPTI a d'ores et déjà donné un accord de principe pour la signature de ce bail.

A titre de condition essentielle et déterminante de la présente vente, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, il devra être conclu entre l'ACQUEREUR et la SCOPTI avant l'acte authentique de vente, un bail conforme au modèle ci-annexé (ANNEXE ++).

Ce bail sera conclu sous l'unique condition suspensive de la réitération du présent acte de vente. Il devra prendre effet le jour même de la signature dudit acte de vente.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, l'ACQUEREUR s'engage également à louer le BIEN en priorité à des entreprises liées à l'économie sociale et solidaire, y compris les parties actuellement libre.

## **16. PRIX :**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **TROIS MILLIONS HUIT CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (3.825.000 €)**.

Ce prix sera payable comptant lors de la signature de l'acte authentique de vente.

## **17. CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE**

### **Cas de revente du bien avant un délai de 10 ans**

Il est expressément convenu que dans le cas où l'acquéreur déciderait de céder à titre onéreux le bien avant une durée de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition entre la SCI COOPMUT IMMO et la métropole Aix Marseille, il devra informer cette dernière – par LRAR en son siège – du projet de cession en précisant le prix de vente.

En cas de cession effective du bien, la SCI s'oblige à verser à la Métropole Aix Marseille - du fait de l'effort consenti lors de l'acquisition par la SCI COOPMUT IMMO (prix à hauteur de 90% de l'évaluation de France domaine) - à titre d'indemnité une somme de 37.34 € / m<sup>2</sup> de la surface totale utile (soit 11383m<sup>2</sup>).

Cette indemnité sera néanmoins dégressive à hauteur de 10% par année pleine à compter de la date de signature de l'acte authentique entre la SCI COOPMUT IMMO et la Métropole.

### **Cas de revente du bien après un délai de 10 ans**

Après un délai de 10 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition, la SCI COOPMUT IMMO n'aura plus aucune obligation - de quoi ce soit - envers la métropole.

## **18. CONDITIONS GENERALES**

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

L'ACQUEREUR prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront à jour du transfert de propriété, sans aucune garantie des vices apparents ou cachés de tous ordres, de la part du VENDEUR, et sans pouvoir exercer contre lui aucun recours ni répétition pour quelque cause que ce soit, notamment à raison :

- soit de l'état du BIEN, des bâtiments vendus, et des vices de toute nature, apparents ou cachés dont ils pourront être affectés ;

- soit de fouilles, excavations ou remblais qui auraient pu être faits, et de tous mouvements ou éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;

- soit de la présence, réelle ou supposée, ou de l'absence de vestiges ou d'éléments du patrimoine archéologique ;
- soit des mitoyennetés ou communautés annoncées ou non déclarées, des bornages déclarés ou non, des limites des terrains ou des défauts d'alignement ;
- soit d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, d'héberges, de saillies en faux aplombs, de jours de souffrance, de vues ou autres ;
- soit d'erreur dans la désignation, s'il en existe, celle-ci devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR ;
- soit la situation technique, sanitaire et environnementale du BIEN ;
- soit de la nature et des qualités techniques du sol et du sous-sol ;
- soit du respect ou non des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains, soit au titre des performances ou contreperformances de l'isolation acoustique ou phonique.

Le VENDEUR s'interdit d'apporter au BIEN vendu, pour toute la durée des présentes, une modification tant juridique que matérielle, si ce n'est avec l'accord de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR gèrera le BIEN vendu en bon père de famille jusqu'à la réitération de la vente par acte authentique.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance à compte du jour de la signature de l'entrée en jouissance.

Le VENDEUR résiliera sa police d'assurance. L'ACQUEREUR lui confère tous pouvoirs à cet effet à compter de l'entrée en jouissance.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année 2019, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits, taxes, émoluments et honoraires de l'acte de vente et de ses suites, à l'exclusion de tous frais de mainlevée.

Chacune des parties déclare vouloir assumer le risque de voir l'exécution des engagements résultant du présent contrat rendue excessivement onéreuse en raison d'un quelconque changement de circonstances, fut-il imprévisible à la date des présentes, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

## **19. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à L'ACQUEREUR ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire et remontant à un titre acquisitif.

## **20. DEPOT DE GARANTIE**

### **20.1. MONTANT :**

A titre de dépôt de garantie, L'ACQUEREUR s'oblige à verser au VENDEUR, dans les conditions suivantes, la somme de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €)**.

### **20.2. NATURE :**

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes réservant à l'une ou l'autre des parties la faculté de se dédire. En conséquence, LE VENDEUR renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du code civil.

### **20.3. SORT DU DEPOT DE GARANTIE :**

Si la vente n'était pas réalisée la somme ci-dessus prévue à titre de dépôt de garantie serait due par L'ACQUEREUR au VENDEUR à titre de dommages-intérêts forfaitairement fixés.

Toutefois, la somme en question ne serait pas due par L'ACQUEREUR s'il se prévalait de la non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-après prévues à l'expiration du délai de validité des présentes.

Le dépôt de garantie ne serait également pas dû par L'ACQUEREUR si un procès-verbal de carence était dressé contre LE VENDEUR.

#### **20.4. CAUTIONNEMENT :**

Au versement immédiat de ce dépôt de garantie, les parties ont convenu de substituer une caution bancaire garantissant son versement dans les conditions ci-dessus prévues.

En conséquence, L'ACQUEREUR s'oblige à fournir au VENDEUR, dans les délai de 45 jours à compter de ce jour, l'original d'un acte de cautionnement solidaire consenti par une banque française notoirement solvable, acte aux termes duquel la caution s'engagera solidairement avec l'ACQUEREUR au versement entre les mains du VENDEUR du dépôt de garantie pour le cas où il serait exigible.

A défaut, les présentes se trouveront de plein droit caduques si bon semble au VENDEUR, sur simple notification à L'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'engagement de la caution devra être valable jusqu'à l'expiration d'un délai de +++ mois à compter de ce jour.

L'original de cette caution sera restitué à L'ACQUEREUR dans le cas où l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après ne serait pas réalisée et que, par conséquent, l'acte authentique réitérant la présente vente ne puisse pas être signé.

L'original dudit acte sera également restitué à L'ACQUEREUR si un procès-verbal de carence est dressé contre le VENDEUR.

#### **21. CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente vente est soumise aux conditions suspensives ci-après qui devront être réalisées au plus tard le 31 août 2019, sauf délai particulier ci-après stipulé :

##### **21.1. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER :**

- . Que LE BIEN ne fasse pas l'objet :
  - de servitudes ou de mesures administratives autres que celles révélées aux présentes de nature à en déprécier la valeur ou à compromettre la réalisation du projet de l'ACQUEREUR ou encore à augmenter sensiblement le coût de réalisation de ce projet ;
  - de servitudes conventionnelles produisant le même effet, autres que celles révélées aux présentes ;
  - de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
- . Que LE VENDEUR justifie de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

##### **21.1.1. AMIANTE :**

La présente vente est soumise à la condition suspensive que le rapport relatif à l'amiante ne révèle pas dans le BIEN vendu d'autres matériaux contenant de l'amiante que les matériaux déjà révélé par le diagnostic ci-annexé.

##### **21.1.2. TERMITE :**

La présente vente est soumise à la condition suspensive que l'état parasitaire ne révèle pas la présence de termite dans le BIEN vendu.

##### **21.1.3. CONDITION SUSPENSIVE DE FINANCEMENT :**

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un prêt aux conditions suivantes :

- Montant maximal : DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000 €),
- Durée maximal : 20 ans
- Taux d'intérêt : 2,50 %.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer sa demande de prêt dans le délai de UN MOIS à compter des présentes.

La présente condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans les quatre mois à compter des présentes.

#### 21.1.4. OBTENTION DU CARACTERE DEFINITIF DE LA DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN :

La présente vente a été autorisée suivant une délibération du conseil métropolitain ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

La vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du caractère définitif de ladite délibération.

### 21.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR :

#### 21.2.1. DROIT DE PREEMPTION :

Que l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence ne fasse obstacle à la réalisation de la présente vente.

S'il se révèle que la vente du BIEN est soumise à un tel droit, LE VENDEUR s'engage à effectuer dans le délai nécessaire toutes les formalités pour que le bénéficiaire du droit de préemption soit mis en mesure de l'exercer.

#### 21.2.2. NOUVEAU BAIL A SIGNER PAR L'ACQUEREUR AVEC LA SCOPTI :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, une partie du BIEN objet des présentes est actuellement louée à la société SCOPTI suivant un bail dérogoire.

L'ACQUEREUR va acquérir auprès du VENDEUR le BIEN objet des présentes en l'état de cette situation locative.

Toutefois, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, un nouveau bail doit être conclu entre l'ACQUEREUR et la SCOPTI moyennant un loyer de 100.000 € Hors taxe et hors charge conforme au modèle ci-annexé.

La présente vente est donc soumise à la condition suspensive de la signature d'un tel bail qui devra être soumis à la condition suspensive unique de réitération de la présente vente par acte authentique.

### 22. REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- Ne pas être assujetti à la TVA dans le cadre de la présente cession
- Que l'immeuble objet des présentes est un immeuble bâti depuis plus de cinq ans en état d'usage.

De son côté L'ACQUEREUR déclare ++++++

### 23. REQUISITION DU NOTAIRE REDACTEUR

D'un commun accord entre les parties, Maître Christian VIGNAL, notaire associé à Marseille, est désigné pour recevoir la réitération des présentes.

### 24. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le VENDEUR en son siège.
- L'ACQUEREUR en son siège social

## **25. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent protocole exprime l'intégralité des prix convenus.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un exemplaire original qui restera en la garde et la possession de Maître Mathieu DURAND, notaire associé à Marseille.

Le présent acte comprend :

- Pages :
- Renvois :
- Blanc(s) Barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :

Fait à Marseille

Le