

101207601
MD/CD/

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS
CONDITIONS SUSPENSIVES**

**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE / SOCIETE
NEUROCHLORE**

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

1. 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 bureau de la Métropole en date du ++++

Ci-après dénommé « LE VENDEUR »

2°) La société dénommée **NEUROCHLORE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 80150 €, dont le siège est 163 Avenue de Luminy Entreprises Biotech Case 922 – Beret Delaage 13288 Marseille CEDEX 09, identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 533 864 070.

Représentée par +++++

+++++

Ci-après dénommé « L'ACQUEREUR »

2. 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.

3. PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte, compte tenu de la qualité de l'acquéreur et de la nature de son projet.

4. EXPOSE

4.1. PROPRIETE DE L'ETAT FRANCAIS

Le BIEN objet de la présente promesse est situé à Marseille (13009) 163 avenue de Luminy, au sein du Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL).

Ce BIEN doit être détaché de la parcelle cadastrée section M numéro 66 d'une surface de 1ha 78a 99ca, celle-ci devant elle-même être détachée de la parcelle cadastrée section M numéro 51.

Etant précisé que la parcelle cadastrée section M numéro 51 provient elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée section M numéro 45, suivant document d'arpentage N° 851-500W publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 21 novembre 2018 volume 2018 P numéro 11160 elle-même issue de la division de la parcelle cadastrée 851 M numéro 40, elle-même provenant de la parcelle cadastrée 851 M numéro 29 suivant procès-verbal du cadastre publié le 29 Novembre 2011 volume 2011 P numéro 10934 qui provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée 851 M numéro 22 suivant procès-verbal du cadastre publié le 26 Mai 2003 volume 2003 P numéro 4401 qui elle-même était issue de la division de la parcelle cadastrée même section sous le numéro 19 issue de la parcelle cadastrée 851 M numéro 14 qui provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section 851 M numéro 5.

La parcelle actuellement cadastrée section M numéro 51 appartient à l'Etat Français suivant acte administratif le 12 décembre 1966 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 3 le 3 janvier 1967, volume 4606 , numéro 13.

+

4.2. DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Par arrêté de la ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation en date du 9 mai 2019, le terrain de 17899 m², dont doit être détaché le BIEN objet de la présente promesse, a été déclaré inutile et déclassé du domaine public de l'Etat.

Une copie de cet arrêté est demeurée ci-annexé (ANNEXE).

4.3. EXERCICE PAR LA METROPOLE DE SON DROIT DE PRIORITE

Suivant courrier en date du d'octobre 2019 enregistré sous le n° IA 013209 19 M0267 reçue en mairie le 10 octobre 2019 dont copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE), et en application des articles L.240-1 à L.240-3 du Code de l'urbanisme, l'Etat a notifié à la Commune de Marseille son projet de cession d'une emprise de 17899 m² à détacher de la parcelle cadastrée section M numéro 51 au prix de 1.000.000 €.

Cette emprise de 17899 m² a fait l'objet d'un avis des domaines en date du 18 décembre 2018 délivré sous les références 2018-209V2964 dont copie est ci-annexée (ANNEXE).

Par décision en date du 25 Octobre 2019 la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE a décidé d'exercer le droit de priorité prévu par l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme au prix de 1.000.000 euros.

Il résulte de ce courrier ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Que le site de Luminy est un site remarquable par son environnement et un pôle d'excellence dans les sciences du vivant qui fédère universités, chercheurs et entreprises de renom international ;

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière de développement économique, soutient depuis sa création la dynamique entrepreneuriale de la filière santé-biotech sur ce site par la production d'une offre immobilière dédiée, le financement de structures d'accompagnement de la création d'entreprises et les projets de R&D. En effet, très tôt, la Métropole a misé sur les biotechnologies en développant sur le Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL) une offre de locaux dédiés dans le cadre du programme du Village d'entreprises de Luminy Biotech. Un soutien qui a notamment permis de développer, sur 3 500 m² la pépinière spécialisée

Grand Luminy et d'accueillir sur 4 500 m² les entreprises Haliodox, Biotech Germande, Modul Bio, Syncrosome. Sur le secteur mitoyen situé hors CUSTeL, la Métropole a permis, en réhabilitant une partie du bâtiment BRGM, l'accueil de la plateforme technologique de pré-industrialisation pour le développement de thérapies immunologiques MI-mAbs – démonstrateur industriel, qui réunit notamment Aix-Marseille Université, le CNRS, l'INSERM, l'Institut Paoli-Calmette, la société Sanofi et la société Inmate Pharma qui va encore étendre ses locaux sur un terrain voisin ;

- Qu'aujourd'hui, la volonté est de permettre l'implantation, sur la parcelle voisine dénommée Luminy Biotech IV, de la société Haliodox en forte croissance et de l'Institut NeuroChlore IBEN, fondation privée consacrée à la valorisation de la recherche pour les thérapies innovantes dédiées notamment à l'autisme ;

- Que le développement des sociétés de renommée internationale Haliodox et Neurochlore/IBEN contribuera à favoriser les synergies et à renforcer l'attractivité et le rayonnement du Technopole MI-Biopark (MI pour Marseille Immunopole) ;

• *Que par délibération N°004-123/12/CC du 13 février 2012, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la création et l'affectation d'une autorisation de programme relative aux acquisitions foncières, études et travaux pour la réalisation de cette opération ;*

• *Considérant que l'exercice du droit de priorité répond ainsi aux objectifs de l'Agenda du Développement Economique Métropolitain et de soutien de la filière santé, enjeu majeur pour l'économie régionale et métropolitaine. »*

Une copie de cette décision est demeurée ci-annexée (ANNEXE).

Cette décision a été signifiée à ++++++ suivant acte de ++++++, huissier de justice à ++++++, en date du +++++, dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE).

A ce jour, la Métropole-Aix-Marseille-Provence n'a pas encore signé l'acte authentique de vente par l'Etat dudit terrain de 17899 m².

La signature de cet acte authentique constitue une des conditions suspensives des présentes.

4.4. PROJET DES SOCIETES HALIO DX ET NEUROCHLORE

La société HALIO DX, société de diagnostic spécialisée en immuno-oncologie déjà implantée sur le Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL), a besoin de construire un nouveau bâtiment lui permettant de répondre au développement de ses activités et à la forte croissance de ses effectifs.

La société NEUROCHLORE, société de biotechnologies également déjà implantée sur le Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL), a besoin, pour le développement de l'Institut IBEN, de construire un bâtiment consacré à l'étude de la maternité et à la recherche de thérapies innovantes dédiées notamment aux maladies neuro-développementales et neuro-psychiatriques.

Ces deux sociétés ont manifesté leurs besoins auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

4.5. DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN

Le site de Luminy est un site remarquable par son environnement et un pôle d'excellence dans les sciences du vivant qui fédère universités, chercheurs et entreprises de renom international.

La Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière de développement économique, soutient depuis sa création la dynamique entrepreneuriale de la filière santé-biotech sur ce site par la production d'une offre immobilière dédiée, le financement de structures d'accompagnement de la création d'entreprises et les projets de R&D.

En effet, très tôt, la Métropole a misé sur les biotechnologies en développant sur le Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL) une offre de locaux dédiés dans le cadre du programme du Village d'entreprises de Luminy Biotech. Un soutien qui a notamment permis de développer, sur 3500 m² la pépinière spécialisée Grand Luminy et d'accueillir sur 4500 m² les entreprises Haliodx, Biotech Germande, Modul Bio, Syncrosome.

Sur le secteur mitoyen situé hors CUSTeL, la Métropole a permis, en réhabilitant une partie du bâtiment BRGM, l'accueil de la plateforme technologique de pré-industrialisation sur les d'immunotechnologie MI-mAbs – démonstrateur industriel, qui réunit notamment Aix-Marseille Université, le CIML, le CIPHE et la société Innate-Pharma qui va étendre ses locaux.

Les besoins exprimés par les sociétés HALIO DX et NEUROCHLORE, exposés sous l'Article 4.4 du présent exposé, sont parfaitement en adéquation avec les objectifs de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Aussi, pour permettre à la société NEUROCHLORE de réaliser son projet, le représentant de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été spécialement autorisé à céder le BIEN objet des présentes à cette société, ou à toute société qu'elle se substituerait, aux termes d'une délibération motivée du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole n° ++++++++ en date du ++++++++ dont une copie est ci-annexée (ANNEXE).

Régulièrement saisie, la DIE n'a pas émis d'observation sur le prix de cession envisagé dans le délai requis de 30 jours, étant précisé que la METROPOLE avait proposé la cession au prix d'acquisition auprès de l'ETAT.

Le représentant de la Métropole Aix Marseille Provence 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, ni d'aucun déféré préfectoral.

Etant ici précisé :

- que par délibération du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence-Métropole n° ++++++++ en date du ++++++++ , il a été également décidé la vente à la société HALIO DX, ou à toute société qu'elle se substituerait, de l'autre partie du terrain de 17899 m² que la Métropole doit acquérir de l'Etat.
- qu'une promesse de vente est conclue ce jour sur cette autre partie du terrain entre la Métropole et la société HALIO DX.

Les parties déclarent toutefois que les ventes aux sociétés HALIO DX et NEUROCHLORE sont indépendantes l'une de l'autre et qu'elles pourront chacune se réaliser même si l'autre ne se réalise pas.

5. PROMESSE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

LE VENDEUR promet de vendre, 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.

6. DELAI DE REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

La signature de l'acte authentique de vente constatant la perfection des présentes devra avoir lieu au plus tard dans le délai de **dix-huit (18)** mois à compter de ce jour.

Prorogation automatique :

En cas de recours gracieux ou contentieux, de déféré préfectoral ou de retrait contre le permis de construire objet de la condition suspensive ci-après stipulée, le délai de réitération de la vente par acte authentique sera automatiquement prorogé de SIX (6) MOIS.

7. 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 :

Si toutes les conditions de la vente sont réalisées, notamment les conditions suspensives, et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait pas réitérer 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 et d'exiger du VENDEUR le versement de la somme ci-après stipulée à titre clause pénale.

- 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 de l'ACQUEREUR le versement de la somme ci-après stipulée à titre clause pénale.

Si toutes les conditions de la vente ne sont pas réalisées, notamment les conditions suspensives :

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reprendront leur entière liberté et la somme ci-après stipulée à titre de clause pénale ne sera pas due.

8. SUBSTITUTION - CESSION

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer toute personne morale de son choix 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 de la présente promesse.

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.

9. OBJET DE LA PROMESSE DE VENTE

9.1. DESIGNATION

A MARSEILLE (13009), 163 avenue de Luminy,

Un terrain à bâtir d'une superficie de 7094 m², à détacher d'une parcelle de plus grande étendue figurant actuellement au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
851 M	51	RTE DE CASSIS	89 ha 86 a 72 ca

Etant précisé que ce terrain ne comporte aucune construction.

Tel que ce terrain figure sous liseré ROUGE, lettre B, au plan demeuré ci-annexé (ANNEXE) et tel qu'il existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Dans le corps du présent acte, ce terrain est dénommé le BIEN.

9.2. BORNAGE

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne fait l'objet d'aucun bornage à ce jour.

Il s'engage à faire borner le BIEN à ses frais préalablement à l'acte authentique de vente et à remettre à l'ACQUEREUR un plan de bornage.

9.3. ACCÈS

Le VENDEUR déclare que l'accès au BIEN se fait par la voie dénommée avenue de Luminy qui constitue une voie de circulation du Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL).

9.4. CAMPUS UNIVERSITAIRE SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE DE LUMINY (CUSTEL)

Le BIEN dépend du périmètre du Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL) qui fait l'objet d'un règlement dont une copie est ci-annexée (ANNEXE).

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le règlement du CUSTeL dont il déclare avoir pris connaissance.

9.5. RESEAUX

Le VENDEUR déclare que les réseaux suivants sont situés à proximité du BIEN aux emplacements figurant au plan ci-annexé (ANNEXE), savoir :

- Le réseau d'assainissement figure sous teinte ++++
- Le réseau ++++++ figure sous teinte ++++
- Le réseau ++++ figure sous teinte ++++
- Le réseau +++++ figure sous teinte ++++

Les points sur lesquels l'ACQUEREUR devra se raccorder auxdits réseaux figurent également sur le plan ci-annexé.

Il résulte de l'Article 2.3.2 du règlement du CUSTeL, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Particularité des réseaux enterrés du site :

A l'exception des réseaux gérés par les concessionnaires, (Electricité (ENEDIS), gaz (GRDF) et eau (SEM)), l'ensemble des réseaux enterrés du campus sont « privés » (Eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau potable (AEP), chauffage type urbain, téléphonie, informatique).

(...) »

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de ces particularités et de toutes celles énumérés sous l'article 2.3.2 du règlement du CUSTeL.

L'ACQUEREUR réalisera à ses frais les raccordements aux réseaux existants nécessaires pour la desserte de l'immeuble qu'il fera édifier sur le BIEN.

Toutefois, il existe à ce jour une incertitude sur la capacité des réseaux existants.

L'ACQUEREUR s'engage à faire réaliser à ses frais par un bureau d'études, au plus tard dans les deux (2) mois à compter de ce jour, un diagnostic destiné à vérifier que la capacité des réseaux existants est suffisante pour accueillir les projets des sociétés HalioDx et Neurochlore ; ce diagnostic sera basé sur les informations mises à disposition par l'organe de gestion du CUSTeL.

S'il s'avérait nécessaire de faire réaliser des études complémentaires in situ pour vérifier la capacité des réseaux, ces études seront prises en charge par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR s'engage également à exposer son projet à l'organe de gestion du CUSTeL, c'est à dire la Direction de l'Exploitation du Patrimoine et de la Logistique (DEPIL) d'Aix-Marseille-Université (AMU), préalablement au dépôt de sa demande de permis de construire.

Si les études réalisées et/ou la DEPIL de l'AMU concluent que la capacité de certains réseaux est insuffisante pour permettre le raccordement de l'immeuble à édifier par l'ACQUEREUR sur le BIEN, le VENDEUR s'engage à faire réaliser à ses frais tous les travaux nécessaires pour augmenter cette capacité de manière à ce que la construction dudit immeuble soit possible.

Ces travaux de renforcement des réseaux, s'ils s'avèrent nécessaire, devront être achevés par le VENDEUR dans les six (6) mois de l'acte authentique de vente, ce qui constitue pour l'ACQUEREUR une condition essentielle et déterminante de son consentement.

10. DECLARATIONS FAITES PAR LE VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

10.1. SUR L'OCCUPATION DES LIEUX

Que le BIEN est libre de toute location et occupation.

10.2. SUR LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Que le BIEN ne fait l'objet d'aucune servitude à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et de celles pouvant résulter du règlement du CUSTeL.

10.3. SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Que le BIEN ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation.

10.4. SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION À SON DROIT DE DISPOSER

- Qu'il n'existe sur le BIEN 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 le BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

10.5. SUR L'ABSENCE DE CONTRAT D'AFFICHAGE

Que le BIEN ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage.

10.6. SUR LES ANTENNES DE TÉLÉPHONIE MOBILE

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

10.7. SUR L'ABSENCE DE PROCÉDURES

Que le BIEN n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

10.8. SUR LES TERMITES

Que le BIEN est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Qu'il ne sera établi aucun état parasitaire par le VENDEUR sur le BIEN dans la mesure où il s'agit d'un terrain à bâtir ne comportant aucune construction.

11. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Pour se conformer à son obligation d'information, le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même code, établi le ++++ par ++++

Cet état des risques et pollutions accompagné de sa documentation est demeuré ci-annexé (ANNEXE).

Sismicité

Le BIEN est situé dans une zone ++++++ (zone +++++).

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Secteur d'information sur les sols

Par application des dispositions de l'article L 125-6 du Code de l'environnement, peuvent être créés, des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Le VENDEUR déclare que +++++++

Zonage Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, le BIEN est situé dans une zone classée en potentiel de catégorie ++++.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est ci-annexée.

12. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

12.1. RAPPEL DE TEXTE

Les parties sont informées des dispositions de l'article L.125-7 et de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

Article L. 125-7 :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location 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'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

Etant observé que les modalités d'application des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement ont été définies par le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015.

Article L.514-20 :

« 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).

12.2. CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES

La consultation des bases de données BASIAS, BASOL et ICPE a été réalisée, et figure dans le dossier établi par BURGEAP Agence Sud-Est Agroparc - ci-après visé et ci-annexé

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

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas répertorié par ces bases de données.

12.3. DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité sur le BIEN une activité relevant du régime des installations classées soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement.

Il déclare avoir sollicité la société BURGEAP Agence Sud-Est Agroparc - 940, route de l'aérodrome - BP 51 260 – 84911 Avignon Cedex 9 pour réaliser une étude de pollution du BIEN.

Les conclusions de cette étude constituent une des conditions suspensives ci-après stipulées.

13. SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

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

14. TRANSFERT DE PROPRIETE -ENTREE EN JOUISSANCE

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

14.1. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

14.2. ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la jouissance du BIEN le même jour, par la prise de possession réelle, le BIEN devant être libre de toute location et occupation ce qui constitue pour l'ACQUEREUR une condition essentielle et déterminante de son consentement.

En outre, le BENEFICIAIRE est autorisé par le PROMETTANT, dès la signature des présentes, à :

- Déposer sur le BIEN toutes demandes d'autorisations administratives (demandes de permis de construire notamment) nécessaires à la réalisation de son projet.

- Accéder au BIEN pour les relevés, mesures, études et sondages nécessaires, mais, pour ces derniers, à charge de remise en état en cas de non réalisation des présentes.

- Y implanter, à ses frais et sous sa responsabilité, les panneaux d'affichages administratifs.

15. PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de TROIS CENT TRENTE SIX MILLE EUROS (336.000 €) TVA sur marge à 0

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

16. RAPPEL DU TITRE DE PROPRIETE DU VENDEUR

Aux termes de l'acte de vente du terrain de 17899 m² (dont sera détaché le BIEN) devant intervenir entre l'Etat Français et la Métropole Aix-Marseille-Provence, il sera stipulé ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Clause d'intéressement

En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble objet de la présente vente, dans les dix (10) années des présentes, en son Etat physique initial, pour un prix ou valeur, hors droits et frais de mutation (Valeur de la Mutation) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'ACQUEREUR, et des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'Acquisition), l'ACQUEREUR versera à l'Etat un intéressement.

Cet intéressement correspond à cinquante pour cent (50 %) de la plus-value nette réalisée par l'ACQUEREUR. Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (la plus-value nette).

Pour le calcul de la plus-value nette, il sera intégré dans la Valeur d'Acquisition l'éventuel complément de prix dû ou déjà payé au VENDEUR en application de la clause ci-après stipulée intitulée « Clause de complément de prix en cas de création de surfaces de plancher supplémentaires ».

La présente clause d'intéressement ne s'appliquera pas aux ventes en état futur d'achèvement.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² de terrain objet de la mutation par rapport à la surface totale du terrain telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les dix (10) années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble resté en son Etat physique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicables à cette plus-value.

L'ACQUEREUR devra communiquer à l'Etat, Direction régionale des Finances publiques de la région PACA et du département des Bouches-du-Rhône,

Division des Missions Domaniales, dans les quinze (15) jours calendaires de leur signature :

- *Tout acte de mutation ou promesse de mutation,*
- *Tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble,*
- *La justification des frais financiers supportés pendant la période de détention.*

En cas de Mutation, le notaire du nouvel acquéreur séquestrera sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que l'Etat soit garanti du paiement de cette somme.

La clause d'intéressement s'appliquera si besoin aux mutations successives dans ledit délai de dix (10) ans, de tout ou partie de l'immeuble en son Etat physique initial, et sera due par le nouvel acquéreur qui restera responsable de son paiement vis-à-vis de l'Etat.

L'intéressement du par le nouvel acquéreur correspondra à cinquante pour cent (50 %) de la plus-value nette que ce dernier aura réalisé. Cette plus-value sera égale à la différence entre :

- *Le prix de revente de l'immeuble reçu par ce nouvel acquéreur hors droits et frais de mutation,*
- *Et le prix auquel ce nouvel acquéreur aura lui-même acquis l'immeuble, augmenté des frais et droits afférents à son acquisition, et des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention,*

Cet intéressement fera l'objet d'un acte authentique attestant du paiement des sommes dues par le nouvel acquéreur. Cette clause sera publiée au service de la publicité foncière en même temps que l'acte authentique de vente.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la présente clause d'intéressement ne s'appliquera pas aux ventes en état futur d'achèvement.

Il est ici précisé :

- *que le terme « Mutation » vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'immeuble*
- *que le terme « Etat physique initial » de l'immeuble : signifie que l'immeuble est dans l'état de terrain nu dans lequel il se trouve à ce jour et n'a fait l'objet d'aucun travaux de construction ou d'aménagement,*
- *que le terme « Frais financiers » : désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.*
- *que le terme « Frais de Mutation » : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, soit la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.*

Clause de complément de prix en cas de création de surfaces de plancher supplémentaires

Pour sauvegarder les intérêts financiers de l'Etat il apparaît nécessaire d'intégrer une clause de complément de prix en cas de création de surface supplémentaire par la Métropole Aix-Marseille-Provence ou ses ayants droit.

Ainsi, une clause de complément de prix s'appliquera pour tous mètres carrés de surface de plancher supplémentaires créés par la Métropole Aix-Marseille-Provence ou ses ayants droit pendant une durée de 10 ans.

Ainsi, si dans les dix années à compter de ce jour la Métropole Aix-Marseille-Provence ou ses ayants droit obtenaient un permis de construire purgé de tous recours portant la surface de plancher totale édifiée sur le terrain à plus de 10 000 m², la Métropole Aix-Marseille-Provence reversera à l'Etat un complément de prix fixé à cent euros (100,00 €) par mètre carré de surface créé.

Ladite somme deviendra exigible dans les huit mois de l'expiration des délais de retrait et de recours contre toute autorisation d'urbanisme autorisant une surface de plancher portant à plus de 10 000 m² la surface de plancher effectivement autorisée sur le terrain vendu, sauf à justifier de l'incapacité du pétitionnaire à mettre en œuvre ladite autorisation d'urbanisme.

Pendant ladite période de 10 ans, la Métropole Aix-Marseille-Provence ou ses ayants droit tiendront informés le VENDEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de la réalisation des événements suivants :

- de tout dépôt de permis de construire sur le terrain vendu accompagné du certificat de dépôt et de l'imprimé CERFA joint à ladite demande.*
- de l'obtention de tous permis de construire déposé sur le terrain vendu.*
- du caractère définitif de tous permis de construire déposé sur le terrain vendu.*

La revalorisation du prix restera due par la seule Métropole Aix-Marseille-Provence, quel que soit le pétitionnaire du permis de construire ou propriétaire du terrain.

Les parties conviennent expressément que le prix de vente afférent au bien vendu ne sera pas inférieur à 1 000 000 € (UN MILLION EUROS) même si le ou les permis de construire obtenus autorisent globalement des constructions inférieures à 10.000 m² de surface de plancher.

La clause stipulée ci-dessus ne peut aboutir qu'à une augmentation du prix de la vente.

Précision étant ici faite que dans l'hypothèse où le ou les permis de construire seraient déposés sur une assiette supérieure au terrain présentement vendu, le calcul de révision du prix en cas de création de surface ne pourra concerner que le surplus de surface afférent à la partie effectivement vendue.

Ladite clause devra être reproduite dans chacune des ventes successives dans ledit délai de 10 ans, la Métropole Aix-Marseille-Provence restera toutefois seule redevable du paiement de tout complément de prix vis-à-vis de l'Etat. En aucun cas, le complément de prix ne pourra être demandé par l'Etat aux personnes à qui la Métropole Aix-Marseille aura vendu tout ou partie du terrain objet de la présente vente. »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance des clauses rappelées ci-dessus.

Il déclare avoir parfaitement connaissance du fait qu'il s'expose à devoir verser directement à l'Etat la somme prévue au titre de la clause ci-dessus intitulée

« *Clause d'intéressement* » dans l'hypothèse où il céderait ou apporterait en société le BIEN dans son état physique initial ou dans son état juridique initial au sens de ladite clause.

En ce qui concerne, le complément de prix qui pourrait être dû en application de la clause intitulée « *Clause de complément de prix en cas de création de surfaces de plancher supplémentaires* », le VENDEUR en restera seul redevable à l'égard de l'Etat.

Toutefois, les parties ont elle-même convenu d'un supplément du prix de la vente objet de la présente promesse dans les conditions ci-après prévues par l'Article 17.

17. SUPPLÉMENT DE PRIX DE LA VENTE OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE

Le prix de la vente objet de la présente promesse a été calculé sur la base de CENT EUROS (100 €) HORS TAXE par mètre carré de surface de plancher pour un permis de construire autorisant l'ACQUEREUR à édifier une surface de plancher de 3360 m².

Dans le cas où l'ACQUEREUR et/ou ses ayants droits successifs seraient autorisés à édifier sur le BIEN un ensemble immobilier d'une surface de plancher supérieure à 3360 m², l'ACQUEREUR serait redevable au VENDEUR d'un supplément de prix de cent euros (100 €) Hors Taxe par mètre carré de surface de plancher supplémentaire (SDP) au-delà de 3360 m², taxe et frais en sus à la charge de L'ACQUEREUR.

Exemple :

Si la SDP totale autorisée sur le BIEN est de 3500 m²

Le supplément de prix hors taxe sera de :

$$140 \times 100 = 14\ 000 \text{ €}$$

Ce supplément de prix deviendra exigible :

- Au jour de la signature de l'acte authentique de vente si l'ACQUEREUR a déjà obtenu à cette date un permis de construire ayant acquis un Caractère Définitif et autorisant la construction d'une SDP supérieure à 3360 m².

- A défaut, dans les huit mois de la date du Caractère Définitif de toute autorisation d'urbanisme autorisant l'ACQUEREUR et/ou ses ayants droits successifs (nouvel arrêté de permis de construire et/ou arrêté de permis de construire modificatif) à augmenter la SDP de l'immeuble édifié sur le BIEN au-delà de 3360 m².

Toutefois, les parties conviennent expressément qu'une autorisation d'urbanisme délivrée après l'acte authentique réitérant la présente vente et ayant pour effet d'augmenter la SDP au-delà de 3360 m² ne générera aucun supplément de prix si son pétitionnaire décide finalement de ne pas la mettre en œuvre.

Au sens de la présente clause, le Caractère Définitif désigne le caractère acquis par une autorisation administrative par suite de l'expiration des délais légaux de recours et de retrait et de l'absence dans ces délais de tous recours gracieux, hiérarchique ou contentieux en annulation et de toutes mesures de retrait et de déféré préfectoral, à moins qu'avant l'expiration de ces délais, un recours gracieux, contentieux ou un déféré préfectoral ou un retrait administratif ait été notifié à l'autorité administrative ou à son bénéficiaire. En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait, le Caractère Définitif de l'autorisation administrative considérée résulte soit (i) de l'expiration des délais de recours contentieux, soit (ii) d'une décision de justice emportant désistement du recours ou rejet du recours ou annulation du retrait, devenue définitive, soit (iii) d'un désistement amiable de son auteur par la production de l'ordonnance de désistement correspondante, soit (iv) d'un arrêté annulant la décision de retrait devenu lui-même définitif.

L'ACQUEREUR restera seul responsable du paiement au VENDEUR du supplément de prix qui pourrait devenir exigible en application de la présente clause, même s'il n'est pas le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme entraînant son exigibilité et même s'il n'est plus propriétaire du BIEN.

Les parties conviennent expressément que la présente clause de supplément de prix ne jouera plus pour toutes les autorisations d'urbanisme dont le Caractère Définitif ne serait acquis qu'après expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de l'acte de vente à intervenir entre l'Etat Français et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Pendant ladite période de 10 ans, l'ACQUEREUR et/ou ses ayants droit successifs tiendront informés le VENDEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des événements suivants dans le mois de leur réalisation :

- tout dépôt de permis de construire ou permis de construire modificatif sur le BIEN accompagné du certificat de dépôt et de l'imprimé CERFA joint à ladite demande.

- toute obtention de tous permis de construire ou permis de construire modificatifs déposés sur le BIEN.

- date du Caractère Définitif de tous permis de construire ou permis de construire modificatifs obtenus sur BIEN.

- date de démarrage effectif des travaux réalisés en exécution de tous permis de construire ou permis de construire modificatifs obtenus sur BIEN ou décision du pétitionnaire de ne pas mettre en œuvre lesdits permis de construire ou permis de construire modificatifs.

Dans l'hypothèse où l'autorisation d'urbanisme serait déposée sur une assiette supérieure à celle du BIEN, seule la SDP autorisée sur l'assiette du BIEN sera prise en compte pour le calcul de l'éventuel supplément de prix.

La présente clause devra être reproduite dans chacun des actes de mutations successifs intervenant dans le délai de dix ans susvisé.

18. REGIME FISCAL

Pour la perception des droits le VENDEUR déclare :

- Qu'il est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique.
- Que le BIEN objet des présentes est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-1-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, la mutation objet de la présente promesse entrera dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts et sera supportée par le VENDEUR qui en sera le redevable légal.

De son côté l'ACQUEREUR déclare :

- Qu'il est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique.
- Qu'il prendra aux termes de l'acte authentique de vente l'engagement de construire dans les quatre ans aux conditions prévues par l'article 1594 O G A I du Code général des impôts.

La vente sera donc soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts qui sera due par l'ACQUEREUR.

19. 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 au jour du transfert de propriété, sans aucune garantie des vices cachés de la part du VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

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.

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 en cours au jour de l'acte authentique de vente, 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.

20. DIVISIONS FONCIERES

20.1.1. DIVISION FONCIERE CONSECUTIVE A LA VENTE PAR L'ETAT A LA METROPOLE

Le VENDEUR déclare que le détachement du terrain de 17899 m² qu'il doit acquérir de l'Etat fera l'objet d'une déclaration préalable de division déposée par l'Etat.

20.1.2. DIVISION FONCIERE CONSÉCUTIVE AUX VENTES PAR LA METROPOLE AUX SOCIETES HALIO DX ET NEUROCHLORE

Le terrain de 17899 m² acquis par la Métropole auprès de l'Etat sera divisé par la Métropole en deux nouvelles parcelles, l'une destinée à être cédée à la société HALIO DX et l'autre à la société NEUROCHLORE, ou à toutes sociétés qu'elles se substitueraient.

Il résulte de l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

(...) »

Lors de la réitération de la vente par acte authentique, l'ACQUEREUR sera titulaire d'un arrêté de permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

En conséquence, le détachement de terrain entraîné par la présente vente ne sera soumis ni à déclaration préalable, ni à permis d'aménager.

21. 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.

22. CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions stipulées aux présentes, notamment les conditions suspensives, étant remplies, une des parties décidait de ne pas régulariser l'acte authentique de vente et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de SEIZE MILLE HUIT CENT EUROS (16800 €) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Il résulte de l'article 1231-5 du Code civil ce qui suit :

« Lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Lorsque l'engagement a été exécuté en partie, la pénalité convenue peut être diminuée par le juge, même d'office, à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier, sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent.

Toute stipulation contraire aux deux alinéas précédents est réputée non écrite.

Sauf inexécution définitive, la pénalité n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure. »

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Le VENDEUR a dispensé l'ACQUEREUR de déposer une somme ou de mettre en place une garantie relative au versement de la pénalité ci-dessus prévue pour le cas où elle serait exigible.

23. CONDITIONS SUSPENSIVES

Sauf délai particulier ci-après stipulé, les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard dans le délai de dix-sept (17) mois à compter de ce jour (prorogé de six mois en cas de recours, de déféré préfectoral ou de retrait contre le permis de construire).

Conformément à ce que prévoit l'article 1304-4 du Code civil, le bénéficiaire de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après stipulées pourra toujours renoncer à ladite condition, si bon lui semble et tant que ladite condition suspensive ne sera pas accomplie.

Toutefois il est également convenu que le bénéficiaire de l'une ou l'autre desdites conditions suspensives aura toujours la possibilité d'y renoncer, même après la défaillance de la condition. Cette renonciation devra s'effectuer par courrier recommandé avec accusé de réception adressé à l'autre partie dans un délai de 30 jours à compter du lendemain de la défaillance de la condition. A défaut, l'autre partie pourra mettre en demeure le bénéficiaire de la condition suspensive concernée de prendre parti sur le jeu ou non de celle-ci, par courrier recommandé avec accusé de réception. Sans réponse du bénéficiaire de ladite condition suspensive UN (1) mois après réception de ce courrier, ledit bénéficiaire sera réputé se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive dont s'agit et la présente promesse sera alors caduque. En ce cas, les parties seront déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sans indemnité de part ni d'autre.

23.1. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULÉES AU PROFIT DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR

23.1.1. DROIT DE PRÉEMPTION

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive que l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence ne fasse obstacle à la réalisation de vente.

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

23.1.2. OBTENTION DU CARACTÈRE DÉFINITIF DE LA DÉLIBÉRATION DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La vente objet de la présente promesse a été autorisée suivant une délibération du bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 19 décembre 2019.

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

23.1.3. ACQUISITION PAR LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de la signature de l'acte authentique de vente du terrain de 17899 m² dont doit être détaché le BIEN entre l'Etat Français et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

23.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULÉES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

23.2.1. SERVITUDES

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que LE BIEN ne fasse pas l'objet :

- de servitudes ou de mesures administratives autres que celles éventuellement révélées aux présentes et de nature à déprécier la valeur du BIEN, de le rendre impropre à la destination projetée par l'ACQUEREUR ou de rendre plus onéreuse l'opération projetée par L'ACQUEREUR ;

- de servitudes conventionnelles autres que celles éventuellement révélées aux présentes de nature à déprécier la valeur du BIEN, de le rendre impropre à la destination projetée par L'ACQUEREUR ou de rendre plus onéreuse l'opération projetée par L'ACQUEREUR.

23.2.2. INSCRIPTIONS

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que LE BIEN ne fasse pas l'objet de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies et généralement toutes inscriptions 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.

23.2.3. AVIS FAVORABLE DU CUSTEL

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un avis favorable de l'organe de gestion du CUSTeL sur le projet de l'ACQUEREUR, conformément à l'article 4.1.1 du règlement du CUSTeL.

23.2.4. PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de :

a) L'obtention par L'ACQUEREUR sur l'emprise du BIEN d'un arrêté de permis de construire exprès autorisant la construction d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher minimum de 3360 m² comprenant des bureaux et des laboratoires.

b) L'obtention du Caractère Définitif de ce permis de construire.

Au sens de la présente clause, le Caractère Définitif désigne le caractère acquis par une autorisation administrative par suite de l'expiration des délais légaux de recours et de retrait et de l'absence dans ces délais de tous recours gracieux, hiérarchique ou contentieux en annulation et de toutes mesures de retrait et de déféré préfectoral, à moins qu'avant l'expiration de ces délais, un recours gracieux, contentieux ou un déféré préfectoral ou un retrait administratif ait été notifié à l'autorité administrative ou à son bénéficiaire. En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait, le Caractère Définitif de l'autorisation administrative considérée résulte soit (i) de l'expiration des délais de recours contentieux, soit (ii) d'une décision de justice emportant désistement du recours ou rejet du recours ou annulation du retrait, devenue définitive, soit (iii) d'un désistement amiable de son auteur par la production de l'ordonnance de désistement correspondante, soit (iv) d'un arrêté annulant la décision de retrait devenu lui-même définitif.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer la demande de permis de construire dans le délai de six (6) mois à compter de ce jour.

Si l'ACQUEREUR dépose une demande de permis de construire pour une surface de plancher supérieure à 3360 m², la présente condition suspensive sera réputée porter sur l'obtention d'un permis de construire autorisant une surface de plancher conforme à la demande.

L'ACQUEREUR s'engage à remettre au VENDEUR le récépissé de la demande de permis de construire dans les 10 jours de son dépôt.

Si la délivrance du permis de construire n'intervenait pas, ou si ledit permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée.

L'ACQUEREUR s'oblige à afficher le permis de construire sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance et à faire constater cet affichage par huissier dans le même délai de dix jours. Il s'engage à transmettre au VENDEUR une copie de chaque constat d'affichage établi par huissier.

23.2.5. ETUDE ENVIRONNEMENTALE

Le VENDEUR déclare avoir sollicité la société BURGEAP Agence Sud-Est Agroparc - 940, route de l'aérodrome - BP 51 260 - 84911 Avignon Cedex 9 pour réaliser une étude relative à la pollution du sol et du sous-sol du BIEN. L'acquéreur déclare en avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu copie dès avant les présentes.

23.2.6. ETUDES GEOTECHNIQUES

Le VENDEUR déclare avoir sollicité la société ++++ pour réaliser une étude géotechnique du sol et du sous-sol de type G1 sur le BIEN.

Il s'engage à transmettre cette étude à l'ACQUEREUR dans les huit (8) jours de son obtention et au plus tard dans les ++++ à compter de ce jour.

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que cette étude :

- ne révèle pas des éléments ou vices cachés susceptibles de déprécier le BIEN de manière significative,
- ne révèle pas la nécessité de réaliser des fondations spéciales et/ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage par exemple) susceptibles de générer un surcoût pour l'ACQUEREUR.

Il est expressément convenu qu'en cas de non réalisation de la présente condition suspensive, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente promesse.

23.2.7. FINANCEMENT

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR ou son substitué des fonds nécessaires pour l'acquisition du terrain et la construction sur celui-ci de l'immeuble objet de la condition suspensive de permis de construire ci-dessus stipulé, pour un montant total de 9.000.000 € Hors Taxe.

Etant ici précisé que les modalités de ce financement ne sont pas encore arrêtées à ce jour et que ce financement pourra comporter (a) une ou plusieurs augmentations de capital, devant être souscrites par un ou plusieurs actionnaires de l'ACQUEREUR, ou son substitué, et/ou d'autres investisseurs, et/ou (b) de la dette, bancaire ou autre (notamment obligataire).

23.2.8. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La présente promesse est soumise à la condition suspensive d'absence de prescription archéologique préventive formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur :

- imposant la conservation de tout ou partie du site objet des présentes,
- et/ou imposant la modification du programme de l'ACQUEREUR, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou rendant plus onéreux la réalisation du programme de l'ACQUEREUR, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire,
- et/ou imposant la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

24. RÉQUISITION DU NOTAIRE RÉDACTEUR

D'un commun accord entre les parties, Maître Mathieu DURAND, notaire associé à Marseille, est désigné pour recevoir la réitération des présentes avec la participation de Maître Ludovic-Alexandre PRETI JANIN, notaire à Marseille.

25. 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

26. 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
+++++

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