

# **PROTOCOLE FONCIER**

## **ENTRE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 au RCS de Marseille, représentée par sa Présidente en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° en date du

## **D'UNE PART**

## **ET**

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

## **D'AUTRE PART**

Il a été exposé et convenu ce qui suit

## **EXPOSE**

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

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

Au terme de l'analyse des offres, la SCCV ADP Saint Victoret a été retenue pour la réalisation de ce programme immobilier. Le prix de cession de 75 €/m<sup>2</sup> a été fixé dans le cahier des charges de l'appel à candidature et, est conforme au prix moyen constaté sur le territoire de Marseille Provence sur les zones économiques à vocation productive.

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

La surface de plancher de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est de 6 554 m<sup>2</sup> environ pour l'édification d'un village d'entreprises conformément aux termes du cahier des charges de cession de terrain du lot n° D1.

Par délibération n° URB 021-3462/18/BM du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le protocole foncier portant sur cette cession.

Par délibération n° URB 022-6127/19/BM du 20 juin 2019, un avenant au protocole foncier initial visant à proroger sa durée a lui-même été approuvé.

Un Permis de construire sur le lot D1 a été obtenu le 20 juin 2018, conformément audit protocole de vente.

Cependant, la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin de la Cadière a fait l'objet d'un porter à connaissance de l'Etat le 26 avril 2019 qui augmente le niveau d'aléa et de risques de la ZAC d'Empallières.

Les droits à construire du lot D1 sont considérés comme acquis par les services de l'Etat, à condition pour l'acquéreur de prendre désormais en compte ce niveau de risques plus élevé pour obtenir une autorisation « Loi sur l'eau » en proposant des modalités de compensations. Pour ce faire, la SCCV ADP Saint-Victoret doit acquérir une emprise supplémentaire de 9368 m<sup>2</sup> issue des parcelles cadastrées AH 459, AH 484, AI 113, AI 152, AI 190, constituant le lot D2, lot mitoyen au lot D1, inondable et inconstructible.

Au titre de la rubrique 3.2.2.0 du code de l'environnement, dans le cadre d'une autorisation « Loi sur l'eau », ce tènement foncier est indispensable à la réalisation des ouvrages ci-dessous listés :

- La réalisation d'un bassin de gestion des eaux pluviales, étanché, d'une surface de 900m<sup>2</sup>
- La création d'un bassin de rétention non étanche destiné à stocker les eaux dans le cadre de l'inondation. Surface au sol de 1700 m<sup>2</sup> environ
- La mise en place d'une noue périphérique associée à un merlon sur toute la périphérie du lot D2 afin de canaliser les eaux d'inondation sur cette parcelle et ainsi minimiser les impacts sur les parcelles voisines.

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

## **ACCORD**

### **I- CESSION**

#### **ARTICLE 1-1 DESIGNATION DES BIENS**

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la SCCV ADP Saint Victoret qui l'accepte, sur la commune de Saint-Victoret (Bouches-du-Rhône) :

1. Un terrain à bâtir d'une surface de 13 978 m<sup>2</sup> représentant le lot n° D1 de la ZAC Empallières teinté en gris sur le plan ci-joint (annexe 2) et figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

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

- 207 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AH n° 266
  - 11 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 55
2. Un terrain nu, non constructible en zone inondable représentant le Lot n°D2 de la ZAC Empallières teinté en gris sur le plan ci-joint (annexe 2) et figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :
- 2139 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n°1
  - 5 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 2
  - 2 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 5
  - 749 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 13
  - 26 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 53
  - 3223 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 54
  - 2229 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 55
  - 342 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AI n° 96
  - 637 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AH n° 149
  - 16 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle AH n° 266

### **ARTICLE 1 - 2 PRIX**

La présente vente est consentie pour un montant total de 1 062 402 euros hors taxes, auquel sera ajouté la TVA sur marge, réparti comme suit

- Lot D1 moyennant le prix de 1 048 350 € HT auquel s'ajoutera la TVA sur marge soit un prix de 75 €/m<sup>2</sup> conformément à l'appel à candidature du 21 janvier 2017 ;
- Lot D2 moyennant le prix de 14 052 € HT auquel s'ajoutera la TVA sur marge soit un prix de 1.5 €/m<sup>2</sup> au vu de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et compte tenu du surcôt financier généré par les travaux indispensables et imprévus estimés à 200 000€ à réaliser et à financer par l'acquéreur.

### **II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :**

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

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

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

#### **ARTICLE 2-2 – SITUATION D'OCCUPATION**

La Métropole Aix-Marseille-Provence vendra les biens cédés dans l'état où ils se trouvent. Les biens sont et demeureront libres de toute location ou occupation quelconque et seront débarrassés de tout meuble ou objet quelconque.

### **ARTICLE 2-3 – INSCRIPTIONS**

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou principal.

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition des immeubles et au projet de réalisation de village d'entreprises qu'envisage la SCCV ADP Saint Victoret.

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

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

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

### **ARTICLE 2-5 – ORIGINE DE PROPRIETE**

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

### **ARTICLE 2-6 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

### **ARTICLE 2-7 – ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE**

La SCCV ADP Saint Victoret prendra le bien dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur de la désignation ou la consistance mais avec garantie de la superficie vendue, telle qu'elle résulte du document d'arpentage qui a été dressé.

### **ARTICLE 2-8 – POLLUTION**

La Métropole Aix Marseille Provence déclare être parfaitement informée des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la

protection de l'environnement (ICPE) (ancien article 8-1 de la loi N° 76-663 du 19 juillet 2003, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Article L.514-20 »

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur le terrain, le vendeur sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimique ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de faire restituer une partie prise. Il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

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

- Qu'il n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et les précédents exploitants de l'ensemble immobilier vendu n'avaient pas exploité des activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Ne disposer d'aucune information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque une installation classée ou encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- Il est précisé que Marseille Provence Métropole s'engage à ce que le terrain objet des présentes soit compatible sur le plan environnemental avec un usage d'entreposage et de bureaux, et que si toutefois des travaux de dépollution seraient à réaliser, Marseille Provence Métropole les prendra intégralement à sa charge.

#### **ARTICLE 2-9 – REITERATION**

Le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique en l'étude de Maître BONETTO – Notaire - 2 Place du 11 Novembre 13700 Marignane avec la participation du notaire de la SCCV ADP Saint Victoret et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquelles s'engagent à venir signer à la première demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de la SCCV ADP Saint Victoret.

La signature de l'acte authentique interviendra dans le délai de 18 mois suivant la signature du présent protocole, toutes conditions suspensives étant réalisées.

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

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

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

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

Cette présente autorisation comprend de commencer les travaux dès obtention de l'arrêté de permis de construire.

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

La SCCV ADP Saint Victoret s'engage à démarrer les travaux sous peine de nullité de cette vente dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique.

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

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

#### **ARTICLE 2-12 – FRAIS**

La SCCV ADP Saint Victoret prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole ainsi que les frais liés au détachement des parcelles et les frais de géomètre expert s'ils sont requis.

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

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

La SCCV ADP Saint Victoret devra rembourser à la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la Taxe Foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur et 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

### **III CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

La SCCV ADP Saint Victoret avait été autorisée par la Métropole Aix-Marseille-Provence avant la signature de l'acte authentique résultant de la première promesse de vente approuvée le 15

février 2018, à déposer la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Le permis de construire a été obtenu le 20 juin 2018 mais il convient de préciser que la SCCV ADP Saint Victoret doit respecter le délai de validité du PC jusqu'au 20 juin 2021 : en effet les droits acquis ne peuvent être retirés, par contre si le délai de validité du PC (3 ans) est dépassé, le permis ne pourra pas être renouvelé du fait des nouvelles dispositions du Porter à connaissance et du futur PPRI en cours d'adoption.

### **ARTICLE 3-2 ARCHEOLOGIE**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 3-4 ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE**

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

## **IV AUTRES DISPOSITIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 4-3 EXECUTION FORCEE**

Passé le délai de 18 mois après la signature des présentes pour la signature des actes authentiques de vente la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter dans les huit jours ouvrés de la sommation à jour et heures fixés, en l'office du notaire des vendeurs, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente, éventuellement prolongé.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des parties ne réitérait pas l'acte authentique de vente dans ce délai de huit jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

- S'il s'agit du vendeur :  
L'acquéreur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts,
- S'il s'agit de l'acquéreur :  
Le vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées : le présent protocole sera considéré comme caduc.

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

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

**Marseille, le**

**La SCCV ADP Saint Victoret  
Représentée par Immobilière BMF  
Représentée par**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par son 2<sup>ème</sup> Conseiller  
Délégué en exercice agissant au nom  
et pour le compte de ladite Métropole**

**Antoine MENARD**

**Christian AMIRATY**