

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par sa Présidente Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération n° _____ en date du _____

D'UNE PART

ET :

La Société dénommée BARJANE, société par actions simplifiées (SAS) au capital de 1 000 000 €, ayant son siège à Chateauneuf-le-Rouge (13790), la Galinière RD 7n, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE et identifiée au SIREN sous le numéro 492 331 343, représentée par Monsieur Léo BARLATIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

EXPOSE

Par délibération en date du 30 mars 2006 et du 09 octobre 2006, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement consistant dans la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique sur le site des Florides, ainsi que le principe de l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre. L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Le Parc des Florides s'étend sur une superficie de 87 hectares dont 60 environ sont cessibles.

Aujourd'hui, la Métropole Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté Urbaine par fusion, poursuit la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations afin de vendre une parcelle de terrain à bâtir cadastrée Z276 constituant le lot 18 d'une surface totale de 36013 m² à la société BARJANE.

La surface de plancher de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain viabilisé est inférieure ou égale à 7200 m² environ pour l'édification d'un projet lié à l'entreposage et la livraison de colis alimentaires et non alimentaires (projet porté par CHRONOPOST)
La constructibilité (surface de plancher globale maximale affectée au lot 18) est de 18 000 m² conformément aux termes du cahier des charges de cession de terrain.

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

A C C O R D

I - CESSION

ARTICLE 1-1 – REGIME JURIDIQUE APPLICABLE A LA CESSION

La cession objet du présent protocole est soumise à l'intégralité des dispositions du Cahier des Charges de Cession de terrains applicable à la ZAC des FLORIDES.

Le présent protocole a pour objet de préciser le contenu du tènement objet de la vente et les conditions complémentaires auxquelles celle-ci est consentie.

En cas de contradiction de texte ou d'interprétation entre les deux documents, le CCCT prévaut sur le protocole de cession.

ARTICLE 1-2 – FACULTE DE SUBSTITUTION

L'acquéreur bénéficie d'une faculté unilatérale de substitution. Il est ainsi convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur aux présentes soit au profit de toute filiale intégralement détenue par BARRJANE.

Toutefois, l'acquéreur restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

ARTICLE 1-3 – DESIGNATION DU BIEN

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la société BARRJANE qui l'accepte, sur la commune de Maignane un terrain à bâtir d'une surface de 36013 m² environ figurant au cadastre parcelle Z 0276 ci-après désigné comme « l'immeuble ».

ARTICLE 1-4 – PRIX

La présente vente est consentie pour un montant de 3 601 300 euros (trois millions six cent un mille trois cents euros) hors taxes, à majorer du montant de la TVA sur marge, pour un terrain d'une surface de 36 013 m², conformément à l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat. Ledit prix est calculé sur la base de 100 €/m² de foncier.

L'intégralité du paiement sera effectuée comptant au jour de la réitération de l'acte authentique par l'acquéreur.

II CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Le cessionnaire au présent protocole se porte fort à l'égard de Marseille Provence Métropole du respect des dispositions prévues aux articles 2 et 7 du CCCT.

ARTICLE 2-2 - SITUATION D'OCCUPATION

La Métropole Aix-Marseille-Provence vendra le bien cédé en l'état.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation ou encombrants et meubles quelconques au moment de la réalisation effective de la cession par acte authentique.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit à compter de ce jour, d'apporter au bien des modifications matérielles ou juridiques, de nature à porter atteinte au droit de propriété et modalités de jouissance promises à l'Acquéreur.

Les équipements (voirie d'accès, réseaux et raccordements) nécessaires à la viabilisation du lot cédé ont été réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'exception du maillage des réseaux jusqu'au droit de la parcelle qui sera réalisé au plus tard 3 mois après l'acte de vente réitérant le protocole.

ARTICLE 2-3 - INSCRIPTIONS

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, judiciaires, 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 administratif, conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

A défaut, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à ses frais, avant la signature de l'acte authentique à obtenir la main levée de toutes les inscriptions d'hypothèques et privilèges se rattachant au bien objet du présent protocole.

ARTICLE 2-4 - INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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 du bien visé par le protocole, objets des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

A cet égard, la Métropole Aix-Marseille-Provence déclare être d'ores et déjà propriétaire de la totalité des terrains objet des présentes.

ARTILE 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 réitérant les présentes par devant l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 2-7 – ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La société BARJANE 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, notamment pour mauvais état du sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance mais avec garantie de la superficie vendue, telle qu'elle résultera du plan de bornage à réaliser par la Métropole Aix-Marseille-Provence préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 2-8 - POLLUTION

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare être parfaitement informé 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, est ci-après littéralement rapporté :

« Article L.514-20 »

Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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 à le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de faire restituer une partie prix. 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 es qualité, déclare et garantit :

- 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 le précédent exploitant 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 pas disposer d'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.

ARTICLE 2-9 - REITERATION

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence avec la participation du notaire de la société BARJANE et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquels s'engagent à venir signer à la première demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de BARJANE.

La signature de l'acte authentique du lot 18 interviendra dans le délai de 18 mois, au plus tard, qui suivent la signature du présent protocole.

Dans l'hypothèse toutefois où à l'issue des délais ci-dessus fixés pour la signature de l'acte authentique de vente ou s'il y a eu un recours antérieurement de nature à empêcher le caractère définitif du permis de construire dans le délai fixé ci-après, le permis de construire de l'acquéreur afférent à la construction considérée, était obtenu mais non encore purgé de retrait ou recours, le délai de réalisation de la condition suspensive prévus à l'article 3.2 et celui de signature stipulé au présent protocole seront prorogés de trois mois pour permettre de parvenir à la constatation de son caractère définitif.

ARTICLE 2-10 – AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE ET D'ENTREE POUR LA REALISATION D'ETUDES.

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la société BARJANE à prendre possession de manière anticipée du terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant notaire afin de réaliser les études nécessaires à la réalisation de l'opération et autorise cette dernière à déposer au nom de toute filiale intégralement détenue par BARJANE toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2-11 – DELAIS D'EXECUTION

La Société BARJANE s'engage à réaliser les études et travaux de la totalité des bâtiments conformément au cahier des charges de cession de terrain.

La Société BARJANE s'engage à démarrer les travaux en vue de réaliser le projet porté par CHRONOPOST dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique, par dérogation au cahier des charges de cession de terrain (titre I article 4).

ARTICLE 2-12 – FRAIS

La Société BARJANE prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole.

ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES

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

La Société BARJANE 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 le 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

Le présent protocole est soumis à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes stipulées en la faveur de l'Acquéreur, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir :

ARTICLE 3-1 – SIGNATURE D'UN BAIL REVETANT UN CARACTERE DEFINITIF ENTRE LE BENEFICIAIRE ET LE GROUPE CHRONOPOST

La signature d'un engagement réciproque de location d'une durée de 12 ans dont 6 ans ferme sera conclue avec le groupe CHRONOPOST. Le caractère définitif du bail résultera de la réalisation des conditions suspensives stipulées audit bail avant ou concomitamment à l'acte authentique réitérant le présent protocole.

ARTICLE 3-2 – OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF

L'obtention dans les 12 mois au plus tard suivant la signature des présentes par le bénéficiaire d'un permis de construire exprès et définitif, c'est à dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déferé préfectoral et de tout décision de retrait

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

ARTICLE 3-3 – ETAT DU SOL

Que les compléments d'études (diagnostic environnemental et étude géotechnique) à réaliser sur le terrain à la diligence de l'acquéreur et à ses frais lui permettent de valider la faisabilité technique et économique de l'opération de construction.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devra le notifier au vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de cinq mois à compter des présentes.

A défaut, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

Toutes autorisations sont données par le vendeur à l'acquéreur et à toute personne mandatée par l'acquéreur à l'effet de pénétrer sur le terrain pour réaliser tous sondages, relevés, métrés et études qui lui paraîtront utiles, à charge de remettre les lieux en état pour le cas où, pour quelque raison que ce soit, l'acte authentique de vente ne serait pas signé.

ARTICLE 3-4 – ORIGINE DE PROPRIETE

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

ARTICLE 3-5 – ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété et les pièces d'urbanisme, une ou plusieurs servitudes publiques ou privées, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et qui auraient pour effet soit de mettre obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation, soit de diminuer sensiblement la valeur du terrain ou de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur entend lui donner (bâtiment d'activités de messagerie et de bureaux).

ARTICLE 3-6 – FRANCHISE HYPOTHECAIRE

Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité en cours de validité ne révélant aucune inscription hypothécaire ou privilégiée ni aucun droit réel ou mention pouvant mettre obstacle à la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 3-7 : ARCHEOLOGIE

Absence de toute contrainte archéologique pesant sur le terrain objet des présentes.

Pour le cas où la DRAC formulerait des prescriptions de diagnostics et ou de fouilles concernant le bien, le bénéficiaire pourrait se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive.

Les coûts du diagnostic et des fouilles éventuelles seront supportés par la Métropole Aix Marseille Provence en sa qualité d'aménageur.

IV AUTRES DISPOSITIONS

4-1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le bail qui sera consenti sur le site devra obligatoirement être conclu avec une société dont les activités seraient des services de messagerie et livraison de colis alimentaires et non alimentaires ou toute autre société future utilisatrice de la construction à édifier ayant reçu l'agrément exprès préalable de la Métropole Aix Marseille Provence. Cette condition liée à la nature des activités exercées par le futur locataire au sein de la construction à édifier par le bénéficiaire ne jouera que dans la limite d'une durée de douze ans à compter de l'achèvement de la construction.

ARTICLE 4.2 – 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 des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 4.3 – 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 4.4 – RESPECT DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN ET SES ANNEXES (CAHIERS DE PRESCRIPTIONS, CHARTE CHANTIER VERT, ETC).

Outre qu'il ne s'agit pas d'un simple respect mais d'une application conforme, le CCCT précise en son article 5 que les délais prévus au présent cahier des charges pourront faire l'objet d'une prolongation par la Métropole Aix-Marseille-Provence, à la demande du constructeur qui devra indiquer les motifs la justifiant, étant convenu que constitue une cause légitime de suspension des délais par suite de cas de force majeure l'adoption par les pouvoirs publics de mesures destinées à faire face à la propagation d'une épidémie de Covid 19 et/ou de tout virus similaire ayant pour objet ou effet de restreindre les déplacements.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au constructeur tels qu'ils sont définis par les textes et la jurisprudence des juridictions nationales, mais sont bien incluses dans les conditions suspensives de financement.

ARTICLE 4.5 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

La Métropole Aix-Marseille-Provence a établi, sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral, un « état des risques et pollution » dont l'original, signé par les parties aux présentes et accompagné des documents justificatifs, est demeuré ci-annexé.

En outre, depuis qu'il est propriétaire, le vendeur déclare ne pas avoir perçu d'indemnité d'assurance en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 4.6 – EXECUTION FORCEE

Passé les délais ci-dessus fixés pour la signature de l'acte authentique 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 heure fixés, en l'office du notaire du vendeur, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente.

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

➤ S'il s'agit du vendeur :

L'acquéreur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts,

➤ S'il s'agit de l'acquéreur :

Le vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées, le présent protocole sera considéré comme caduque, le vendeur et l'acquéreur reprendront leur entière liberté, sans être débiteurs d'aucune somme à l'égard de l'un ou de l'autre.

Fait à Marseille, en 4 exemplaires, le

Pour la société BARJANE

Pour La Présidente de la Métropole Aix-
Marseille-Provence
Représentée par 2^{ème} Conseiller délégué en
exercice,
Agissant par délégation, au nom et pour le
compte de ladite Métropole

Léo BARLATIER

Christian AMIRATY

