

COMPROMIS DE VENTE AMIABLE D'UN TERRAIN

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE / SCI FDMT-IMMO

ENTRE

La **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** représentée par sa Présidente Madame **Martine VASSAL**, domicilié au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence 58 boulevard Livon 13007 Marseille, autorisé à signer le présent compromis par délibération du Conseil de la Métropole en date du ,

ET

La **SCI FDMT-IMMO**, au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à MARTIGUES (13500), 14 allée Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 882940208

Représentée par :

Madame **Françoise MONCHO** gérante de la **SCI FDMT-IMMO**

- Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Dans le cadre de la commercialisation du lot 45 de la ZAC des étangs, reconnue d'intérêt communautaire le 11/07/2006, sise sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** vend à la **SCI FDMT-IMMO** – la parcelle de terrain objet du présent compromis de vente.

L'acquéreur devra respecter, sous réserve de sa compatibilité avec le programme envisagé, le CCCT de la ZAC, étant entendu qu'à la suppression de la ZAC le CCCT sera caduc.

VENTE

La **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** vend, en l'état, à la **SCI FDMT-IMMO** - la parcelle de terrain désignée ci-après :

Lieu-dit : les Étangs – commune de Saint-Mitre-les-Remparts

N° Lot	Cadastre :	Superficie
Lot 45	AO 264	2 046 m ²

Superficie totale : 2 046m²

Nature : terrain constructible

Zone au P.O.S. : UEa

La surface de plancher maximale est fixée à 818 m².

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à recevoir un projet de construction de locaux professionnels avec dépendances pour de l'activité en formation professionnelle après le baccalauréat.

PRIX

Le prix d'acquisition du terrain est fixé à 65 euros/m² HT soit 132 990 euros H.T. et de 159 588 € T.T.C.

Le terrain étant intégré à une ZAC, il est ici précisé que le bénéficiaire ne sera redevable d'aucune taxe d'aménagement, ces dernières étant intégrées au prix de vente, à l'exception du paiement des taxes hors ZAC : ENS, CAUE, PFAC Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

La durée de validité du compromis est fixée au 30 décembre 2021.

Passé ce délai, sans que la **SCI FDMT-IMMO** ait manifesté son intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, sans qu'il soit besoin pour la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité.

CONDITIONS GENERALES

L'acquéreur prendra l'immeuble faisant l'objet de la présente promesse dans l'état où il se trouve au moment de la réalisation de la vente, sans aucun recours contre les vendeurs, pour quelque cause que ce soit, et notamment la nature du sol et du sous-sol sous réserve des rapports établis dans l'étude de sol et de pollution

Il fera son affaire des conditions techniques et financières du raccordement de ses installations projetées aux différents réseaux réalisés par la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, nécessaires à l'exploitation de son établissement, selon les directives des services instructeurs de son permis de construire (Régie des Eaux et Assainissement, Service Incendie, commune de Saint Mitre les Remparts ...), de l'ensemble des études techniques et géotechniques nécessaires à la définition des ouvrages et bâtiments qu'il entend réaliser.

Etant précisé ici que les Services Instructeurs en matière de sécurité incendie sont susceptibles d'imposer des systèmes de détection automatiques couplés à des moyens de lutte par aspersion type " sprinklers " ou tout autre. La **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, quant à elle, précise que les réseaux publics qu'elle a réalisés au jour de la signature des présentes sont certifiés aptes à l'utilisation de deux hydrants en simultané.

L'acheteur devra collecter toutes les eaux pluviales de sa propriété et les acheminer par des canalisations souterraines vers un exutoire public.

Les rejets collectés devront transiter par un ouvrage de régulation dimensionné, pour permettre le stockage de la différence de volume entre une pluie théorique d'occurrence cinquantennale et une pluie théorique d'occurrence décennale appliquée à la parcelle aménagée, le dimensionnement de l'exutoire de cet ouvrage sera calibré pour ne restituer que le débit théorique de la pluie décennale.

L'acheteur devra réaliser une étude hydrogéologique pour déterminer le volume de rétention nécessaire à la parcelle.

L'acquéreur se conformera aux stipulations de l'arrêté d'autorisation de rejet selon la nature de son activité dans les conditions décrites ci-dessus, et devra se conformer en dernier

ressort aux avis des services de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

L'acquéreur devra réaliser 40 places de stationnement au minimum et une aire de stationnement couverte et sécurisée pour 8 emplacements vélos au minimum.

Si la vente ne se concrétisait pas, l'ensemble des frais engagés par la **SCI FDMT-IMMO** restera à sa charge.

CLAUSES SUSPENSIVES

La concrétisation de l'acte de vente est soumise à la réalisation des conditions suivantes :

En cas de changement d'affectation, l'affectation pressentie sera soumise à l'agrément de la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** conformément à l'article 1-7 du CCCT, de la ZAC des Étangs annexée à la présente.

Obtention de la délibération purgée de la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** pour l'acquisition et la vente du Bien.

Prescription en matière de nature des sols

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus-indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) ou par la présence d'une nappe phréatique entraînant ainsi un surcoût significatif au **BÉNÉFICIAIRE**.

Pour la réalisation de cette condition, le **BÉNÉFICIAIRE** fera réaliser à ses frais une étude de sol afin de prévoir la compatibilité du terrain avec la réalisation du projet.

En cas de résultats non satisfaisants ou de travaux générant un surcoût significatif pour remédier à la situation, les parties conviendraient alors :

- soit de mettre fin aux présentes en considérant la présente condition suspensive comme non réalisée, de sorte que le **BÉNÉFICIAIRE** pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnité de part ni d'autre,
- soit de disposer d'un délai d'UN (1) mois pour étudier cette pollution et les travaux nécessaires pour éventuellement se rapprocher du **PROMETTANT** et évoquer ensemble la situation et les conséquences financières sur le projet de construction,

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BÉNÉFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le terrain objet des présentes, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, en cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif aux frais du **BÉNÉFICIAIRE**.

La non réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi au **PROMETTANT** par le **BÉNÉFICIAIRE** du rapport constatant la présence d'une incompatibilité dans le sol avec le projet envisagé par le **BÉNÉFICIAIRE**.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Pour effectuer l'opération dont s'agit, la SCI FDMT IMMO a demandé, le concours financier d'une ou plusieurs sociétés de crédit-bail immobilier, et notamment de la société BPCE Lease Immo, afin de financer ladite opération au moyen de la mise en place d'un contrat de CREDIT BAIL IMMOBILIER ;

Dans l'hypothèse où l'opération se financerait au moyen d'un contrat de crédit-bail immobilier, la ou les sociétés de crédit-bail immobilier se substituerai(en)t à la **SCI FDMT-IMMO**, serai(en)t l'acquéreur de la parcelle cadastrée section AO numéro 264 et consentirai(en)t ensuite un contrat de crédit-bail immobilier à la SCI FDMT-IMMO.

AUTORISATIONS DIVERSES

Dès signature du présent compromis par les deux parties, la **SCI FDMT-IMMO** pourra prendre possession du terrain en vue d'engager les sondages et autres relevés pour la construction du bâtiment.

ACTE AUTHENTIQUE – FRAIS

L'acte authentique réitérant le présent compromis de vente amiable sera passé en l'Office Notarial de Martigues par Maître BELLANGER ou auprès du notaire du choix de l'acquéreur, et ce à la diligence exclusive la **SCI FDMT-IMMO** et ce au plus tard avant le 30 décembre 2021.

ENREGISTREMENT

Le présent compromis de vente sera enregistré au service des impôts par le bénéficiaire et à sa charge conformément à la loi, dans les dix jours à compter de la date de la signature.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

Fait à Marseille, le

Pour la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-
PROVENCE**
La Présidente

Pour la **SCI FDMT-IMMO**

Martine VASSAL

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

Françoise MONCHO

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

*** Le présent compromis pourra être signé par le représentant de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence**

Reçu au Contrôle de légalité le 02 mars 2021