

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 en exercice, agissant 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 par actions simplifiées à associé unique (SAS) BAN THAI
9 Bis boulevard Neptune 13008 Marseille enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le N° 809 565 948 et représentée par son président MR BROUSSE JOEL

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

Par délibération en date du 1^{er} octobre 2010, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'Intérêt Communautaire à vocation d'activité économique Athélia V.

Cette opération s'inscrit dans la démarche que Marseille Provence Métropole a engagée en 2002 dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, visant à identifier des secteurs permettant la programmation d'opérations d'aménagement destinées au développement de l'action économique.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a ainsi défini à l'Est de son territoire sur la commune de La Ciotat un secteur stratégique pour la réalisation d'un nouveau pôle d'activités.

La Zone d'Aménagement Concerté Athélia V s'étend sur un territoire d'environ 63 hectares au nord de la commune de La Ciotat. Elle s'inscrit en continuité des zones existantes Athélia I, II, III et IV.

Conformément aux dispositions de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, la métropole d'Aix-Marseille-Provence est créée au 1er janvier 2016 et se substitue dans les biens, droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

La Métropole Aix-Marseille-Provence poursuit donc la commercialisation de la Z.A.C.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations avec la SAS BAN THAI qui a pour projet de relocaliser son siège social et ses activités au sein de la ZAC ATHELIA V sur un tènement foncier d'une surface totale d'environ 4365 m².

Ce tènement foncier nommé Lot 45 est constitué par :

- la parcelle cadastrée CH 81 de 4252 m²,
- la parcelle cadastrée CE 945 de 93 m²,
- la parcelle cadastrée CE 946 de 20 m².

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est de 1774 m² pour l'édification d'un programme constitué de 1120 m² de bâtiments mixtes ateliers /entrepôts, de 347 m² de bureaux et de 307 m² de divers espaces (détente, accueil.)

La surface des espaces verts représente 39.4% de la surface du terrain soit 1723 m².

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 et ses cinq annexes (ci-après CCCT) applicable à la ZAC Athélia et approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 9 décembre 2011.

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 majoritairement détenue par l'acquéreur soit par un organisme financier désigné « crédit bailleur ».

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 – DÉSIGNATION DU BIEN

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à la SAS BAN THAI qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat, le lot n° 45, d'une surface de 4365 m², constitué des parcelles cadastrées CE946 (20 m²), CE945 (93 m²) et CH81 (4252 m²).

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est de 1774 m² pour l'édification d'un programme mixte constitué de 1120 m² de bâtiments mixtes ateliers /entrepôts, de 347 m² de bureaux et de 307 m² de divers espaces (détente, accueil.)

La surface des espaces verts représente 39.4% de la surface du terrain soit 1723 m².

Le terrain cédé rentre dans l'usage des terrains destinés à être cédés aux constructeurs (Article 3 dernier alinéa du CCCT).

ARTICLE 1-4 – PRIX

La vente du terrain constituant l'assiette du projet est consentie moyennant le prix de 327 375 € hors taxes, à majorer du montant de la TVA sur marge, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Le prix de vente sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

II - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2-1 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Le cessionnaire au présent protocole se porte fort à l'égard de la Métropole Aix-Marseille-Provence du respect des dispositions prévues à l'article 2 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 quelconque.

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.

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 du bien.

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'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER

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 le bien, et ou de le grever d'une quelconque charge.

ARTICLE 2-5 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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.

ARTICLE 2-6 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété du bien sus désigné 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, MITOYENNETÉS, CONTENANCE

La SAS BAN THAI 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 document d’arpentage qui sera réalisé préalablement à la signature de l’acte authentique de vente par Métropole Aix-Marseille-Provence.

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), et 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 a 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 ès qualité, déclare et garantit que :

- Elle 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.
- Qu’elle ne dispose pas 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 - RÉITERATION

L'engagement de vendre du vendeur et l'engagement d'acquérir de l'acquéreur sont irrévocables de sorte qu'ils sont susceptibles d'être soumis à l'exécution forcée, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes du présent protocole.

En conséquence :

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace du fait du caractère synallagmatique de la présente promesse ;
- En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code Civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente. Néanmoins et de convention expresse entre les parties, l'ensemble des effets de la vente et notamment le transfert de propriété sont expressément conditionnés à la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi et 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 SAS BAN THAI 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.

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

ARTICLE 2-10 – AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE ET D'ENTRÉE POUR LA RÉALISATION D'ÉTUDES.

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la société BAN THAI SAS 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, à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition, notamment le dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 2-11 – DÉLAIS D'EXÉCUTION

La SAS BAN THAI s'engage à réaliser les études et travaux de la totalité des bâtiments dans les conditions prévues à l'article 4.1 à 4.5 inclus du CCCT et le cas échéant conformément aux dispositions annexes applicables.

Les parties déclarent d'un commun accord qu'aucune dérogation n'est édictée au titre de l'article 4.6 du CCCT.

ARTICLE 2-12 – FRAIS

La SAS BAN THAI prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES

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

La SAS BAN THAI 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

Les parties déclarent formellement subordonner le présent engagement synallagmatique de vente d'un bien immobilier à la réalisation définitive et cumulative des conditions suspensives énoncées ci-après :

ARTICLE 3-1 – OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET PURGE

La SAS BAN THAI s'engage à obtenir un permis de construire purgé de tout recours des tiers dans le délai de 18 mois à compter de la signature des présentes. Ce délai pourra être prorogé de 6 mois compte tenu du renouvellement de l'arrêté de défrichement pour la ZAC Athélia, préalable à tout dépôt de PC.

Ce permis de construire devra être conforme au programme de construction et respecter les cahiers des charges de cession de terrain et ses annexes.

ARTICLE 3-2 OBTENTION D'UN FINANCEMENT

Cet avant contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au profit du BENEFCIAIRE, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires ou contrat de crédit-bail immobilier qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur ou financier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant global maximum du ou des prêts envisagés : 2.680.000 euros
- Durée maximale de remboursement : 15 ans
- Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 1,18%

Le BENEFCIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement, et notamment à déposer le dossier d'emprunt, dans les meilleurs délais.

Toutefois LE PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

LE BENEFCIAIRE déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter ;
- que le montant de ses emprunts ainsi que ses ressources mensuelles lui permettent d'obtenir le financement qu'il entend solliciter.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts, accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal audit taux ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le BENEFCIAIRE devra en justifier au PROMETTANT à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire rédacteur copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra intervenir au plus tard dans les 12 mois de la signature du présent avant-contrat

Le BENEFCIAIRE ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que sa demande de financement lui a été refusée dès lors qu'il a respecté les conditions convenues. Toute somme qui aurait pu être versée par lui au titre de l'indemnité d'immobilisation devra lui être restituée après justification au notaire rédacteur du refus de financement.

ARTICLE 3-3 PROPRIETE DU TERRAIN

Le protocole de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive que la Métropole Aix-Marseille-Provence cède un terrain propre sans encombrant.

ARTICLE 3-4 – 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 trois 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 3-5 – NON PRESCRIPTION DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE

Métropole Aix-Marseille-Provence a indiqué que le terrain ne rentrait pas dans le périmètre de l'arrêté préfectoral préconisant l'établissement de fouilles archéologiques.

Dans l'hypothèse où la prescription des fouilles archéologiques serait rendue nécessaire, si l'Acquéreur souhaitait se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive, il devrait le notifier au Vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de trois mois à compter des présentes.

A défaut, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

ARTICLE 3-6 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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 l'ensemble des parcelles, objet des présentes.

ARTICLE 3-7 – ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article 24 du CCCP, Métropole Aix-Marseille-Provence a annoncé à la SAS BAN THAI que sur la parcelle de terrain, objet des présentes il n'existait aucune servitude de

canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, poste et télécommunications, d'éclairage public, d'égouts, etc...

Dans l'hypothèse où dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété et les pièces d'urbanisme serait découvert une ou plusieurs servitudes publiques ou privées, grevant les biens objets des présentes et non mentionnés 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, la présente condition suspensive serait considérée comme non réalisée.

ARTICLE 3-8 – FRANCHISE HYPOTHÉCAIRE

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 3-9 – PRISE D'EFFET

Le présent protocole de vente ne prendra effet qu'après son approbation au Bureau Métropolitain et visé par le contrôle de légalité.

ARTICLE 4 – RESPECT DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION 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.

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.

ARTICLE 5 – EXÉCUTION FORCÉE

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, le

Pour la
SAS BAN THAI
Représenté par son Président

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

Joel BROUSSE

Christian AMIRATY