

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE

La **Société SCI VENDOME COMMERCES**, dont le siège social est Tour Majunga, 6 place de la Pyramide, 92908 PARIS LA DEFENSE Cedex, représentée par Madame Olivia POLLARD, en qualité de Directrice Réseau France de la Société des Centres Commerciaux (SCC) et dûment habilitée.

Ci-après désignée La SCI

De première part

ET

La Métropole Aix-Marseille-Provence,

En vertu de la délégation accordée au Conseil de Territoire du Pays d'Aix

Sis, Hôtel de Boadès, 8 place Jeanne d'Arc, 13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1, représentée par Madame le Président Maryse JOISSAINS-MASINI ou son représentant dûment habilité,

Ci-après désignée la Métropole

De deuxième part,

Ensemble désignées « les parties »

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grande Campagne, un certain nombre d'équipements publics et privés ont été réalisés, notamment, l'aménagement du chemin de Grande Campagne et du barreau Nord-Sud (entre le chemin de Grande Campagne et la RD6), ainsi que la création d'un bassin de rétention enterré sous le centre commercial Avant-Cap destiné à recueillir les eaux de ruissellement du parking.

A ce jour, il est constaté la situation suivante :

1. L'absence d'entretien du bassin de rétention enterré situé sous le parking du centre commercial Avant-Cap.

Ce dernier recueille les eaux de ruissellement du parking du centre commercial, ainsi que les eaux de ruissellement provenant des parcelles voisines et de la voirie publique. Un diagnostic en date d'août 2020 met en évidence la présence d'un volume important de boues et de déchets à l'intérieur de l'ouvrage, réduisant son volume de rétention et, ainsi, son efficacité.

Or, il existe entre les parties un différend quant à la propriété et au régime de responsabilité applicable à cet ouvrage.

2. L'existence de piquages d'antennes pluviales issues de la parcelle du centre commercial Avant-Cap sur le collecteur pluvial public situé sous la contre-allée de la RD6.
3. La réalisation à court terme d'un collecteur pluvial dénommé « VC15 » le long du chemin de Grande Campagne par le Territoire du Pays d'Aix dans le cadre de ses compétences en matière de réhabilitation des zones d'activités et en application de l'arrêté « Loi sur l'Eau » en date du 11 avril 2011.

Au vu des diverses contraintes d'encombrement du sous-sol et d'exécution des travaux, le tracé retenu par le Territoire du Pays d'Aix induit le passage du collecteur au pied du talus Sud longeant le chemin de Grande Campagne, puis sous la rue Albert Manoukian avant de se connecter au collecteur principal. Le talus Sud susmentionné se situe sur les parcelles de la SCI. Les caractéristiques de cet ouvrage sont les suivantes :

- un collecteur de diamètre 1.000 mm,
 - une pente d'écoulement des eaux à 3 ‰,
 - un débit de 1,09 m³/s pour une occurrence décennale.
4. La situation de deux axes de circulation publique majeurs pour la desserte de la partie nord de la zone d'activités de Plan de Campagne implantés partiellement sur les parcelles privées de la SCI.

Deux rues sont concernées :

- le tronçon du chemin de Grande Campagne compris entre le rond-point central de la RD6 et le giratoire aménagé au carrefour de la rue Albert Manoukian,
 - le nord du barreau Nord-Sud compris entre le rond-point central du chemin de Grande Campagne et le passage souterrain de la RD6.
5. L'implantation d'une voie réservée aux services d'urgence et de secours le long de la RD6 en partie sur les parcelles privées de la SCI et réalisée par le Territoire du Pays d'Aix en 2014 dans le cadre de ses compétences en matière de réhabilitation des zones d'activités.

Après analyse de ces différents constats, il est nécessaire de parvenir aux objectifs suivants :

- La remise en gestion du bassin de rétention enterré sous le centre commercial de la SCI après déconnexion des antennes pluviales provenant des parcelles voisines et de la voirie publique et remise en état de l'ouvrage (suivant le diagnostic effectué en août 2020),
- La gestion à la parcelle de toutes les eaux de ruissellement du centre commercial Avant-Cap par la déconnexion des piquages effectués sur le collecteur pluvial situé sous la contre-allée de la RD6,
- L'obtention d'un accord formalisé de la SCI en vue de la constitution d'une servitude pour la mise en œuvre et l'exploitation du futur collecteur du CV15 au pied du talus Sud du chemin de Grande Campagne sous l'accès « livraisons et personnel »,
- Le maintien permanent de la circulation publique sur les axes majeurs du chemin de Grande Campagne et du Barreau Nord-Sud, afin de permettre au Territoire du Pays d'Aix d'assurer la gestion et le maintien de ces équipements viaires,
- La régularisation foncière de la voie de secours implantée le long de la RD6 par la formalisation d'une servitude de passage avec la SCI.

Pour parvenir à ces objectifs et mettre un terme au différend qui les oppose s'agissant de la propriété du bassin de rétention enterré situé sous le parking du centre commercial Avant-Cap, les parties se sont rapprochées et ont chacune pris, au moyen de concession réciproques, les engagements détaillés ci-après dans le présent protocole.

ARTICLE 1 : ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE

La Métropole s'engage à :

- aménager le collecteur du CV15,
- réaliser la déconnexion des arrivées d'eaux extérieures au centre commercial du bassin de rétention enterré situé sous le parking d'Avant-Cap,
- réaliser les raccordements de ces arrivées d'eaux extérieures au centre commercial, sur le collecteur du CV15,
- remettre en état le bassin enterré situé sous le parking d'Avant-Cap.

Les travaux de remise en état du bassin enterré comprennent :

- la vidange, le curage et le nettoyage du bassin, ainsi que le nettoyage du dégrilleur et l'évacuation des boues vers un centre de traitement agréé,
- la réfection des désordres fonctionnels constatés (fissures apparentes dans une des parois du bassin, ferrailage apparent au plafond).

Pour se conformer aux demandes formulées dans le courrier de la Société des Centres Commerciaux (SCC), représentante de la SCI, en date du 24 mai 2019, la réalisation des travaux respectera les conditions suivantes :

- exécution des travaux hors périodes de forte affluence,
- sécurisation de la zone de travaux en la rendant inaccessible au public,
- zone de vie de chantier restreinte,
- présence d'un représentant de la Direction Technique d'Avant-Cap à la réunion préparatoire de chantier, ainsi qu'à chaque réunion hebdomadaire de chantier afin d'aider à la coordination des travaux et de minimiser les impacts sur l'exploitation du centre commercial,
- réalisation d'un état des lieux par constat d'huissier avant et après les travaux,
- réalisation d'une étude de sondage des réseaux souterrains,
- validation des travaux de génie civil par un bureau d'études et un bureau de contrôle,
- dépôt d'un dossier de travaux auprès du SDIS pour information (la zone de travaux risquant d'empiéter sur la voie pompier).

Après la réalisation des travaux et avant leur réception, la Métropole invitera la SCI à une réunion sur site pour lui permettre de formuler toutes observations quant à la conformité aux règles de l'art des travaux de remise en état du bassin. Si des non conformités sont formulées par la SCI, la Métropole disposera de 6 semaines pour réaliser les travaux correctifs. Après réception des travaux, la Métropole remettra à la SCI une attestation de réalisation des travaux conformément aux règles de l'art. A compter de la transmission de cette attestation, la propriété du bassin de rétention enterré situé sous le Centre Commercial et sa gestion seront reconnues par la SCI.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA SCI VENDOME COMMERCES

La SCI s'engage à :

1. Reconnaître à compter de la date stipulée à l'article 2 sa propriété à l'égard du bassin de rétention enterré situé sous le centre commercial Avant-Cap ainsi que le caractère d'équipement propre de cet ouvrage et en assumer en conséquence, en intégralité, la responsabilité, la gestion et l'entretien.

En application de l'article 552 du Code civil, cette reconnaissance pour l'avenir de la pleine propriété de la SCI à l'égard de l'ouvrage en cause interviendra sans qu'aucun acte de transfert de propriété n'ait à être formalisé entre les parties et publié, dès lors que l'ouvrage en cause se situe intégralement en tréfonds des emprises d'ores et déjà propriété de la SCI.

2. Effectuer la déconnexion des piquages réalisés sur le collecteur pluvial de la contre-allée de la RD6

En effet, le réseau le long de la RD6 n'est pas dimensionné pour recevoir des piquages pluviaux du secteur d'Avant-Cap. L'exutoire unique est situé au niveau du giratoire implanté au carrefour du chemin de Grande Campagne et de la rue Albert Manoukian. La SCI devra réaliser la fermeture (par obturation et pompage des deux côtés) de ces piquages. Un procès-verbal avec photo devra être transmis à la Métropole.

3. Accepter la constitution, à titre gratuit, d'une servitude de passages de réseaux destinées à permettre l'implantation et l'entretien du collecteur pluvial VC15

Cette servitude concerne les 12 parcelles cadastrées suivantes :

- BW 27 pour une surface de 8,4 m²,
- BW 29 pour une surface de 85,2 m²,
- BW 35 pour une surface de 129,6 m²,
- BW 37 pour une surface de 21,6 m²,
- BW 38 pour une surface de 21,6 m²,
- BW 39 pour une surface de 18 m²,
- BW 40 pour une surface de 15,6 m²,
- BW 41 pour une surface de 16,8 m²,
- BW 44 pour une surface de 37,2 m²,
- BW 45 pour une surface de 50,4 m²,
- BW 46 pour une surface de 55,2 m²,
- BW 47 pour une surface de 136,8 m².

Cette servitude conventionnelle conclue par référence aux dispositions de l'article L 152-1 du Code rural et de la pêche maritime, bénéficiera à la Métropole, où à toute autorité qui lui serait ultérieurement substituée pour l'exercice de la compétence relative à la gestion des Zones d'Activités Economiques ou, le cas échéant, l'assainissement pluvial. Le bénéficiaire de la servitude assurera la responsabilité de ce réseau, de manière à ce que la SCI ne soit jamais inquiétée ou recherchée pour quelque raison que ce soit. Il assurera, à ses frais exclusifs, l'entretien de ce réseau.

4. Accepter de manière irrévocable le maintien de l'ouverture à la circulation publique du chemin de Grande Campagne

Cet engagement de maintien de l'ouverture à la circulation des voies privées concernera les parcelles cadastrées suivantes, selon plan figurant en annexe :

- BW 22, BW 23, BW 24, BW 25, BW 26, BW 27, BW 28, BW 29, BW 30, et BW 31 pour une surface totale de 3 036 m²

En contrepartie, la Métropole, au toute autorité qui lui serait ultérieurement substituée au titre de la compétence gestion des Zones d'Activités Economiques ou, le cas échéant, voirie assumera la responsabilité de cette voie, de manière à ce que la SCI ne soit jamais inquiétée ou recherchée pour quelque raison que ce soit et assurera, à ses frais exclusifs, l'entretien de cette voie.

La SCI VENDOME s'engage, en cas de mutation totale ou partielle des parcelles concernées qu'elle qu'en soit la forme où la cause, à rendre opposable au nouveau propriétaire :

- l'engagement au maintien de l'ouverture à la circulation publique des voies en cause ;
- l'engagement à faire reporter, en cas de mutation totale ou partielle des parcelles concernées, qu'elle qu'en soit la forme ou la cause, ces mêmes obligations.

5. Accepter de manière irrévocable le maintien de l'ouverture à la circulation publique de la partie nord du Barreau Nord-Sud

Cet engagement de maintien de l'ouverture à la circulation des voies privées concernera les parcelles cadastrées suivantes, selon plan figurant en annexe :

- BW 41, BW 44, BW 47, et BW 48 pour une surface totale de 5 605 m²

En contrepartie, la Métropole, ou toute autorité qui lui serait ultérieurement substituée au titre de la compétence gestion des Zones d'Activités Economiques ou, le cas échéant, voirie assumera la responsabilité de cette voie, de manière à ce que la SCI ne soit jamais inquiétée ou recherchée pour quelque raison que ce soit et. Le Territoire du Pays d'Aix, ou toute autorité qui lui serait ultérieurement substituée assurera, à ses frais exclusifs, l'entretien de cette voie. La SCI VENDOME s'engage, en cas de mutation totale ou partielle des parcelles concernées qu'elle qu'en soit la forme où la cause, à rendre opposable au nouveau propriétaire :

- l'engagement au maintien de l'ouverture à la circulation publique des voies en cause ;
- l'engagement à faire reporter, en cas de mutation totale ou partielle des parcelles concernées, qu'elle qu'en soit la forme ou la cause, ces mêmes obligations.

6. Accepter de manière irrévocable le maintien de l'ouverture à la circulation publique de la voie de secours

Cet engagement de maintien de l'ouverture à la circulation des voies privées concernera les parcelles cadastrées suivantes, selon plan figurant en annexe :

- BW 30 pour une surface de 184,74 m²,
- BW 31 pour une surface de 177,43 m²,

- BW 32 pour une surface de 103 m²,
- BW 33 pour une surface de 204,04 m²,
- BW 34 pour une surface de 125,76 m².

En contrepartie, la Métropole, au toute autorité qui lui serait ultérieurement substituée au titre de la compétence gestion des Zones d'Activités Economiques ou, le cas échéant, voirie assumera la responsabilité de cette voie, de manière à ce que la SCI ne soit jamais inquiétée ou recherchée pour quelque raison que ce soit et. Le Territoire du Pays d'Aix, ou toute autorité qui lui serait ultérieurement substituée, assurera, à ses frais exclusifs, l'entretien de cette voie.

L'utilisation de cette voie de secours ne devra pas apporter de nuisances à la SCI ou ses utilisateurs, locataires ou exploitants, ainsi que leurs clientèles, par dégradation ou par une circulation inadaptée à son affectation.

La SCI s'engage, en cas de mutation totale ou partielle des parcelles concernées aux paragraphes 3, 4 et 5 ci-dessus qu'elle qu'en soit la forme ou la cause, à rendre opposable au nouveau propriétaire :

- l'engagement au maintien de l'ouverture à la circulation publique des voies en cause ;
- l'engagement à faire reporter, en cas de mutation totale ou partielle des parcelles concernées, qu'elle qu'en soit la forme ou la cause, ces mêmes obligations.

ARTICLE 3 : EXECUTION DU PROTOCOLE

Le présent protocole transactionnel entrera en vigueur, après signature par les représentants habilités des Parties, le jour de la notification du protocole à la SCI.

A défaut d'entrée en vigueur, aucune partie ne sera fondée à se prévaloir des mentions et stipulations du présent document à quelque titre que ce soit.

Les Parties

- Reconnaittent que le respect des obligations mises à la charge de chacune des parties est directement conditionné par le respect par l'autre partie des siennes propres,
- S'engagent à exécuter de bonne foi la présente transaction.

Ainsi, les engagements de chaque partie devront être réalisés dans l'ordre et selon les éléments de calendrier suivants :

- La signature de l'acte de constitution de servitude de passage de réseaux à titre gratuit pour l'implantation et l'entretien du collecteur pluvial VC 15, au plus tard dans les 3 mois suivant la signature du présent protocole ;
- l'aménagement du collecteur pluvial VC15,
- la déconnexion des piquages publics au bassin de rétention enterré situé sous le parking d'Avant-Cap, ainsi que la connexion des piquages sur le collecteur pluvial VC15,
- la remise en état du bassin enterré au plus tard en novembre 2022,
- la reprise de la gestion du bassin enterré,
- la déconnexion des piquages réalisés sur le collecteur pluvial de la contre-allée de la RD6 au plus tard 6 mois après transmission de l'attestation de conformité aux règles de l'art transmis par la métropole

ARTICLE 4 : FORMULE TRANSACTIONNELLE ET RENONCIATION A RECOURS

Les parties se déclarent mutuellement et réciproquement, par l'effet du présent protocole, entièrement remplies de leurs droits et reconnaissent avoir bénéficié du temps et des conseils nécessaires pour mesurer la portée de leur engagement et donner leur entier consentement à la présente transaction.

Chacune des parties confirme ainsi qu'elle a disposé de la connaissance de l'étendue de ses droits et du temps nécessaire à la réflexion.

Le présent protocole d'accord constitue une transaction entre les parties concernant le litige visé au préambule au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Il est rappelé que la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. De même, la transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne pourra être remise en cause ni pour erreur de fait, ni pour erreur de droit, ni pour cause de lésion.

En exécution des présentes, les parties reconnaissent que la signature du présent protocole éteint le litige définitivement.

Sous réserve de la complète exécution des obligations stipulées au présent protocole, les parties s'engagent réciproquement et de manière expresse et irrévocable à renoncer à effectuer toute

action et réclamation, à quelque titre que ce soit, à l'encontre de l'une ou l'autre des parties au contrat, portant sur les différends que le présent protocole règle par ses stipulations.

Fait en 2 originaux à Aix-en-Provence, le .../.../2021

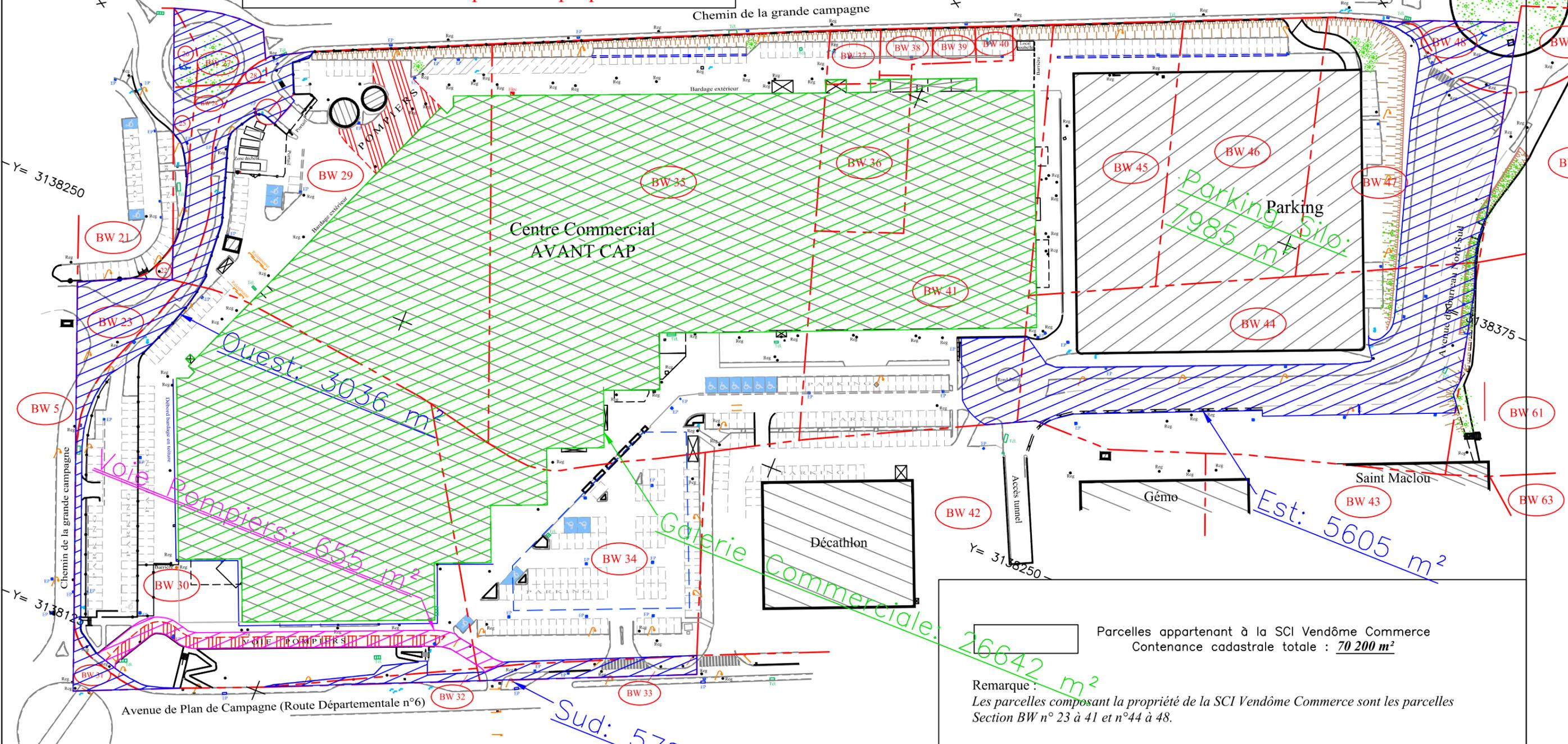
Pour la Métropole

Pour la SCI Vendôme Commerces

PL.1

Propriété de la SCI VENDÔME COMMERCE
Centre Commercial AVANT CAP
Parcelles composant la propriété

Cabinet FARGUES, Géomètres-Experts
successeur des cabinets ROUBAUD et ROUBAUD-FARGUES
30 Rte de Cabriès - Qt Violési - 13 320 BOUC BEL AIR
Plan informatisé sous AUTOCAD v2007
Référence : A.608 (13) - C 2 / CD 16



Parcelles appartenant à la SCI Vendôme Commerce
Contenance cadastrale totale : **70 200 m²**

Remarque :
Les parcelles composant la propriété de la SCI Vendôme Commerce sont les parcelles
Section BW n° 23 à 41 et n°44 à 48.

--- Application du plan cadastral
Rappel : Les limites résultant de l'application du plan cadastral ont uniquement une valeur fiscale et figurent à titre indicatif. Les limites réelles pourront être précisées ultérieurement par des opérations de bornage ou d'alignement.
ECHELLE : 1 / 1250
Coordonnées rattachées au système RGF 93 - CC 44

Reçu au Contrôle de légalité le 30 avril 2021