PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés 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 dénommée ENSUA, société à responsabilité limitée au capital de 10000€, dont le siège est à Châteauneuf-le-Rouge (13790), RD7N La Galinière, identifiée au SIREN sous le numéro 534263652 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence.

D'AUTRE PART,

EXPOSE

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Aiguilles, à vocation d'activités économiques, créée suite à de nombreux arrêtés et délibérations depuis 2002, s'étend sur un territoire qui s'inscrit entre la RD48a au nord, la RD9 à l'ouest et l'A55 au sud.

Par délibération du 8 juillet 2011, la Communauté Urbaine avait retenu la société BARJANE, à laquelle s'est substituée la société ENSUA, en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC des Aiguilles.

A ce titre, la société ENSUA commercialise les lots à bâtir de cette ZAC et entre autres les lots F, G et H pour le remembrement desquels a été omis l'incorporation d'une voie transférée

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-12516A-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

par la commune de Gignac la Nerthe à la Métropole Aix-Marseille-Provence par procès-verbal de transfert n°02/1142 en date du 17 mai 2002.

Aussi, cette ancienne voie dite « Carraire de l'Aiguille » a fait dans un premier temps, l'objet d'une délibération n° 021-389 /21/CT du 5 octobre 2021 approuvant son déclassement du domaine public routier. Un découpage en trois parcelles distinctes (DP1, DP2 et DP3) a été établi par un géomètre afin d'anticiper le remembrement et le rattachement des nouvelles parcelles créées, aux lots concernés.

Il convient à présent d'opérer les opérations foncières permettant son transfert de propriété.

Les négociations engagées entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société ENSUA ont permis d'aboutir à l'établissement d'un protocole foncier annexé à la présente délibération, fixant les modalités juridiques et financières.

La présente vente est consentie pour un montant de 18343.50 HT (dix-huit mille trois cent quarante-trois euros et 50 cts HT) auquel n'est pas appliqué de TVA, conformément à l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, régulièrement saisie.

I – CESSION :

ARTICLE 1– 1 : DESIGNATION DU BIEN

La Métropole d'Aix-Marseille Provence s'engage à céder à société ENSUA qui l'accepte, trois parcelles sises « Carraire de l'Aiguille », à Gignac-la-Nerthe (13180) :

- Parcelle cadastrée AE 26 (anciennement dénommée DP1), d'une superficie de 1663 m²
- Parcelle cadastrée AE 27 (anciennement dénommée DP2), d'une superficie de 31 m²
- Parcelle cadastrée AE 25 (anciennement dénommée DP3), d'une superficie de 222 m²

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La vente du terrain constituant l'assiette du projet est consentie moyennant le prix de 18343.50 HT (dix-huit mille trois cent quarante-trois euros et 50 cts HT) auquel n'est pas applicable de TVA.

Ce prix sera payé comptant, le jour de la signature de l'acte authentique réitérant le présent protocole

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-12516A-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

ARTICLE 1-3 : PROCEDURE DE DECLASSEMENT

Il est a noté que cette ancienne voie dite « Carraire de l'Aiguille » a fait l'objet d'une délibération n° 021-389 /21/CT du 5 octobre 2021 approuvant son déclassement du domaine public routier. Un découpage en trois parcelles distinctes (DP1, DP2 et DP3) a été établi par un géomètre afin d'anticiper le remembrement et le rattachement des nouvelles parcelles créées, aux lots concernés.

II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

ARTICLE 2 -1 : SITUATION D'OCCUPATION

La Métropole d'Aix-Marseille Provence vendra le bien cédé dans l'état où il se trouve.

La Métropole d'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 – 2 : INSCRIPTIONS

La Métropole d'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 d'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 de l'immeuble.

A défaut, la Métropole d'Aix-Marseille Provence s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

ARTICLE 2 – 3 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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

La Métropole d'Aix-Marseille Provence déclare :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-12516A-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

ARTICLE 2 – 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien visé par le protocole, objet des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

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

ARTICLE 2 - 5 : 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 d'Aix-Marseille Provence.

ARTICLE 2 – 6 : ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La société ENSUA 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

A ce sujet le Vendeur déclare :

- que l'Immeuble vendu ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux,
- qu'il n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, aucune déclaration d'appel au titre de l'Immeuble,
- qu'il n'existe pas à sa connaissance d'ouvrages enterrés,
- que le terrain n'a jamais fait l'objet d'une décharge sauvage.
- qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.
- qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.
- qu'il n'existe aucun contrat de travail attaché au bien.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-12516A-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

ARTICLE 2 – 7 : POLLUTION

La Métropole d'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 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 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 d'Aix-Marseille Provence, par l'intermédiaire de son représentant ès qualité, déclare que :

- Qu'elle n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sur les lieux, objet des présentes.
- Que l'exploitant et le précédent exploitant du Terrain vendu n'avaient pas exploité des activités soumises à autorisation, à enregistrement 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 pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 – 8 : REITERATION

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 :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-12516A-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

- 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 de la condition suspensive visée ci aprè, le présent protocole sera réitéré par le biais d'un acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole d'Aix-Marseille Provence avec la participation du notaire de la société ENSUA et toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, lesquels s'engagent à venir signer à la première demande de Marseille Provence Métropole.

La signature des actes authentique devra intervenir dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent protocole.

Toute substitution à l'acquéreur sera obligatoirement soumise à l'accord préalable et express de la Métropole d'Aix-Marseille Provence.

ARTICLE 2 - 9 : AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE ET D'ENTREE

La Métropole d'Aix-Marseille Provence autorise la société ENSUA à prendre possession de manière anticipée du terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant notaire afin de réaliser tous travaux liés aux autorisations administratives déjà obtenues sur cette emprise.

ARTICLE 2 – 10 : FRAIS

La société ENSUA prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique et des documents utiles et nécessaires réitérant le présent protocole.

ARTICLE 2 – 11 : IMPOTS ET CHARGES

La société ENSUA s'engage à acquitter à compter de la signature de l'acte authentique de vente correspondant à la date de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-12516A-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

La société ENSUA devra rembourser à la Métropole d'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

L'acquisition du terrain est soumise à la condition suspensive suivante :

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

Fait à Marseille en 4 exemplaires

Pour la Société ENSUA

Pour la Présidente

Représentée par son 2ème Conseiller Délégué en exercice, Agissant par délégation, au nom et pour le compte de ladite Métropole

Léo BARLATIER

Christian AMIRATY

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-12516A-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021