

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 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 Immobilière (SAS) SICOMIN, ayant son siège au 31 avenue de la Lardière 13220 Châteauneuf-les Martigues, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence et identifiée sous le numéro 884 114 794, représentée par Monsieur MARCOVICH Philippe, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

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.

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 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.

Elle se distingue par son positionnement environnemental dans un site exceptionnel, en limite de grands espaces naturels boisés et protégés. Le parti d'aménagement de la ZAC vise à intégrer au mieux les constructions dans les pentes avec des activités mixtes d'activités technologiques et/ou tertiaires, et de développer des activités dans les parties planes du vallon du Roumagoua.

La Société Internationale pour le COMmerce et l'INDustrie(SICOMIN) a été créée initialement par Charles Marcovich pour distribuer des produits chimiques organiques (activité qui n'existe plus depuis 2003). Sous l'impulsion de Philippe Marcovich, l'actuel président, est créé un département composite en 1983. Un rapide succès de cette activité débouche sur une implantation en 1985 sur Châteauneuf Les Martigues et SICOMIN devient progressivement un intervenant reconnu sur le marché des résines époxydes.

Le projet immobilier envisagé a pour objectif de regrouper 4 entreprises détenues par la holding SICOMIN au sein de la ZAC Athélia V. Il consiste en la construction d'un bâtiment d'environ 2000m² de surface de plancher, écoresponsable, valorisant et novateur qui accueillera les entreprises suivantes :

- SICOMIN : Formulateur de résines et distributeur de matériaux composites. Le siège social demeurera à Châteauneuf les Martigues.

150m² de stockage et 60m² de bureau

- MAP YACHTING : Conception, fabrication et distribution de systèmes de finition de peinture entreprise spécialisée dans les peintures aéronautiques et spatiales avec une gamme de haute technicité dédiée au marché maritime.

400m² de stockage, 80m² de laboratoire et cabine d'application, 280m² de bureau et salle de réunion, et 100m² de showroom d'exposition des produits

- Maxcore : conception de pièces de structures de grandes dimensions et légères (matériaux d'âmes renforcés)

60m² de bureau

- ACCWing : conception de mats textiles souples, études et calculs de structure et architecturales intégrées

160m² de showroom et salle imprimante 3D, 410m² d'atelier de fabrication

Ces entreprises répondant à la cible innovation recherchée sur la ZAC Athélia, la Métropole Aix-Marseille-Provence a donc engagé des négociations avec la SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN, ou à toute filiale s'y substituant, en vue de la cession des parcelles cadastrées

- CK 732 d'une superficie de 1698 m²
- CH 99 d'une superficie de 990 m²
- CH 55 d'une superficie de 185 m²
- CK 705 p emprise d'une superficie de 413 m²

représentant le lot 13 d'une surface totale de 3286 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 intégralement 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN qui l'accepte, sur la commune de La Ciotat, le lot n° 13, d'une surface de 3286 m², constitué des parcelles cadastrées CK 732, CH 99, CH 55 et CK 705 en partie.

La surface de plancher totale envisagée par l'acquéreur dans le cadre de son projet est d'environ 2000 m² pour l'édification d'un programme constitué de bâtiments d'activité/entrepôts et bureaux.

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 246 450 euros HT (deux cent quarante-six mille quatre cent cinquante euros HT), 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN 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 chimiques 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 du 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 dûment qualifié, 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 - RÉITÉRATION

L'engagement de vendre du vendeur et l'engagement d'acquiescer 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 2-13 – IMPOTS ET CHARGES

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

La SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN 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.

Il devra aussi prendre en compte les conditions énoncées dans le Porté à Connaissance de l'Etat notamment sur l'annexe B du PAC sur les constructions devant résister au feu 30 minutes.

ARTICLE 3-2 OBTENTION D'UN FINANCEMENT

Cet avant contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au profit du BENEFICIAIRE, 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.

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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.

Le BENEFICIAIRE 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 PROPRETE 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 SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN 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 de la métropole 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
SOCIETE IMMOBILIERE SICOMIN**

Représentée par son Président

**Pour la Présidente de
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

Monsieur Philippe MARCOVICH

Monsieur Christian AMIRATY