



- qu'aux termes d'une délibération dudit Conseil d'administration en date du 5 avril 2019, ledit Conseil a notamment nommé Monsieur Frédéric di Stasio, Président du Conseil d'administration en remplacement de Monsieur Frédéric ROCHOUX.

- qu'aux termes d'une délibération du Conseil d'administration en date du 27 septembre 2002, en exécution d'une délibération de l'assemblée générale de ladite société en date du 21 mai 2002 et conformément aux dispositions de la loi numéro 2001- 420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques, le Conseil d'administration de ladite société a opté pour l'exercice de la Direction générale de la société par le Directeur général, ce dernier ayant été investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en toutes circonstances.

Les copies certifiées conforme d'un extrait du procès-verbal tant de la délibération de l'assemblée générale du 21 mai 2002 que de la délibération du Conseil d'administration du 27 septembre 2002 et de celles, du 5 avril 2019 et du 30 septembre 2021 sont demeurées annexées à l'acte reçu par Maître Harold VACHON, Notaire à PARIS, le 08 décembre 2021, sus-visé.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que cette société était soumise avant le 1er janvier 1996 au statut des Sociétés immobilières pour le Commerce et l'Industrie.

2/ La société dénommée **CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00 euros dont le siège social est à PARIS (75002) 4 rue Gaillon, identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Madame Maud DAVID de SAUZZA, juriste, domiciliée à LYON (69001), 10 rue du Bât d'Argent,

Agissant en qualité de mandataire de Madame Catherine DIZIER, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a délégués, avec faculté de substituer, aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LEROY-VIVIEN, notaire à PARIS en date du 10 février 2022.

Ladite Madame DIZIER, domiciliée professionnellement à PARIS (2ème arrondissement), 4 rue Gaillon, ayant elle-même agi en sa qualité de Présidente du Directoire de la société, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision du Conseil de Surveillance en date du 14 décembre 2021, dont une copie numérisée d'un extrait certifié conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Maître Servane BANCILLON, notaire à LYON, le 21 janvier 2022.

Lesdites sociétés agissent conjointement entre elles, sans solidarité, dans les proportions ci-après :

- Pour NATIOCREDBAIL, chef de file : 50 %
- Pour CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE : 50 %

#### D'AUTRE PART

ET

La société dénommée **LE MIRABEAU**, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 10.000,00 euros, dont le siège est à MARSEILLE (13008), 120, rue du Commandant Rolland, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 879.481.810.

Représentée par .

#### D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

#### EXPOSE

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, société civile de construction vente d'un capital de 1000, 00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 841 644 867, a cédé dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, suivant acte reçu par Maître Nicolas MASSELINE, Notaire à PARIS en date du 20 décembre 2019 aux sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE, une tour à usage de bureaux de 85 mètres de hauteur au sein du secteur dit Euroméditerranée. (Ci-après la Tour Mirabeau)

Suivant acte reçu par Maître Harold VACHON, notaire à PARIS, en date du 20 décembre 2019, les sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE ont consenti à la société LE MIRABEAU un crédit-bail immobilier (ci-après le Crédit-Bail) relatif aux biens cédés par la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, savoir la Tour Mirabeau.

La livraison de la Tour Mirabeau par la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE est prévue pour la fin du troisième trimestre 2023.

Ce projet vient compléter une série de constructions qui dessine « la Skyline » marseillaise dans le quartier d'affaire d'Arenc. La Tour CMA-CGM, inaugurée en 2011, a été le premier gratte-ciel marseillais, suivi par la tour « La Marseillaise » en 2018.

La future construction se positionnera sur l'actuel emplacement du siège historique de la Compagnie maritime CMA-CGM. Ainsi, l'ancien immeuble « Le Mirabeau » a été démoli pour laisser la place à la nouvelle tour.

La réalisation de ce projet contribuera à renforcer l'attractivité de Marseille auprès des entreprises nationales et internationales. Construite en front de mer, la Tour Mirabeau offrira à ses futurs locataires un cadre unique afin de développer leur activité et recruter les meilleurs collaborateurs.

D'une hauteur de 85 mètres (21500 m<sup>2</sup> sur 21 niveaux), la Tour Mirabeau sera labellisée Breeam avec un niveau « Very good » et une Haute Qualité Environnementale.

La conception bioclimatique de l'enveloppe du bâtiment permettra de baisser de 40% sa consommation énergétique ; de plus, sa connexion à la boucle d'eau de mer « Thalassia » utilisant l'énergie thermique marine réduira de 70 % ses émissions de gaz à effet de serre. Enfin, au sous-sol, sept étages à vocation de parkings offriront un total de 170 places.

La conception architecturale de ce bâtiment, nécessite l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille Provence de deux emprises foncières au sol (B' et D) d'une surface respective de 64 m<sup>2</sup> environ et 20 m<sup>2</sup> environ, ainsi du lot 1000 du volume B représentant une surface au sol de 18 m<sup>2</sup>.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas procédé à l'évaluation de la valeur vénale des biens dans le délai d'un mois requis. Par conséquent, les parties ont convenu d'un prix total de cession de ces biens de **10400 €** Hors Taxes, sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par le Cabinet d'Expertise Foncière ROUANET.

Le protocole foncier, objet des présentes a pour objet la cession à titre onéreux par les sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'emprise foncière ci-après visée ainsi que du lot de volume nécessaires à la réalisation de cette opération immobilière.

**Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :**

#### ACCORD

## I – MOUVEMENTS FONCIERS

### ARTICLE 1 – 1 DESIGNATION

Les sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE s'engagent à céder en pleine propriété au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence, qui l'accepte, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, afin de permettre la construction de la Tour Mirabeau sise à l'angle du quai d'Arenc, et du Boulevard Mirabeau à Marseille, 2<sup>ème</sup> arrondissement, et la régularisation de l'assiette foncière de ladite Tour Mirabeau, les biens suivants :

- Une emprise foncière de 64 m<sup>2</sup> environ (dénommée B' sur le plan de déclassement ci-annexé),
- Une emprise foncière de 20 m<sup>2</sup> environ (dénommée lot D sur le plan de déclassement ci-annexé),
- Une division volumétrique d'une parcelle correspondant à une surface de 18 m<sup>2</sup> (dénommée lot 1000 du volume B sur le plan de déclassement ci-annexé) ;

### ARTICLE 1 – 2 PRIX

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas évalué la valeur vénale de ces biens dans le délai d'un mois requis.

Les parties ont convenu d'un prix de cession de ces biens de **10400** euros Hors Taxe auquel s'ajoute la TVA, se décomposant comme suit :

- **1000, 00 euros Hors Taxe s'agissant du lot 1000 du volume B**
- **9400, 00 euros Hors Taxe en ce qui concerne les emprises B' et D**

L'acquéreur s'engage à procéder au remboursement de la taxe foncière aux sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE au prorata de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, se fera sur production de justificatif.

## II - CONDITIONS SUSPENSIVES

### **Article 2-1 Absence de recours**

La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à ne pas exercer de recours administratif ou contentieux à l'encontre des délibérations du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant l'acquisition desdits biens.

### III - CONDITIONS GENERALES

#### Article 3-1 Situation d'occupation - inscriptions

La sociétés NATIOCREDBAIL et CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE cèdent les emprises en cause libres de toute location, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent la grever sans recours contre la Métropole Aix-Marseille-Provence.

A ce titre, intervient la société **LE MIRABEAU**, en sa qualité de crédit-preneur, à l'effet :

- d'accepter la résiliation partielle dudit Crédit-Bail sur les emprises cédées,
- de consentir et d'agréer la cession desdites emprises susvisées au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence. Etant ici précisé que le prix de vente Hors Taxe de la cession desdites emprises sera restitué à la société **LE MIRABEAU** dans le cadre du Crédit-Bail.

#### Article 3-2 Notaire

Le présent protocole foncier sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours ou non avec le notaire du vendeur. Le transfert de propriété interviendra à l'accomplissement de cette formalité.

#### Article 3-3 Frais

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais liés à l'établissement des documents modificatifs du parcellaire cadastral et de division volumétrique par un géomètre expert.

#### Article 3-4 Imposition

La présente cession, faite à l'amiable, ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts et ce conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de Finances pour 1983 numéro 8921126 du 29 décembre 1982.

#### Article 3-5 Prise d'effets

Le présent protocole foncier ne sera valable qu'après son approbation par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

### **Article 3-6 Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif ci-dessus énoncés.

### **Article 3-7 Litige**

Pour tout litige pouvant naître de l'exécution des présentes, le tribunal de Marseille est seul compétent.

Fait à Marseille,  
Le

La Société

Représentée par

Pour la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence,  
Représentée par son 2<sup>ème</sup> Conseiller délégué Vice-Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole

Christian AMIRATY

