

**PROTOCOLE FONCIER**

**ZAC DES COGNETS SUD**

**RETROCESSION DE BIENS PAR L'EPAD**

**AU BÉNÉFICE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**ENTRE :**

L'établissement public d'aménagement et développement ouest-Provence, **sous le sigle "L'EPAD"**, dont le siège social est situé à ISTRES (13800) Parc de Trigance-allée de la passe-pierre, représenté par Madame Claude-Marie BAUS-MOLINA, sa Directrice en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération n°48/23 de son conseil d'administration en date du 21 septembre 2023.

**Ci-après désignée par « LE CÉDANT »**

**D'UNE PART,**

**ET :**

**MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, ayant son siège à MARSEILLE (13007) Le Pharo, 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par Madame Martine VASSAL, sa présidente en exercice, agissant aux présentes 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 .

**Ci-après désignée par « LE CESSIONNAIRE »**

**D'AUTRE PART,**

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

L'arrêté préfectoral en date du 08 octobre 1986 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC des Cognets Sud ;  
L'arrêté préfectoral en date du 1er juillet 1987 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud ;  
L'arrêté préfectoral du 29 janvier 1991 ayant approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud ;  
L'arrêté préfectoral du 10 février 1997 ayant approuvé la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud ;  
La délibération n°963/03 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 19 décembre 2003 ayant approuvé la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud ;  
La délibération n°587/06 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 13 octobre 2006 ayant approuvé la modification n°4 du dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud ;  
La délibération n°284/11 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 28 septembre 2011 ayant approuvé la modification n°5 du dossier de réalisation de la ZAC des Cognets Sud ;  
La délibération n°326/02 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 30 juillet 2002 concédant l'aménagement de la ZAC des Cognets Sud à l'Epad Ouest Provence ;  
La délibération n°884/08 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 17 décembre 2008 approuvant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;  
La décision n°324/12 du Président du SAN Ouest Provence du 27 avril 2012 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;  
La délibération n° URBA 023-2193/17/BM du Bureau de la Métropole du 3 octobre 2017 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;  
La délibération n° URBA 047-4393/18/BM du Bureau de la Métropole du 30 novembre 2018 approuvant l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;  
La délibération n° URBA 009-6114/19/BM du Bureau de la Métropole du 20 juin 2019 approuvant l'avenant n°5 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;  
La délibération n° URBA 028-1044/21/CM du Conseil de la Métropole du 28 octobre 2020 approuvant l'avenant n°6 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;  
La délibération n° URBA 028-11764/22/CM du Conseil de la Métropole du 23 juin 2022 approuvant l'avenant n°7 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence ;  
La délibération n° URBA 033-14839/23/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2023 approuvant l'avenant n°8 à la concession d'aménagement avec l'Epad Ouest Provence  
la délibération n°URBA-081-16296/24/BM du Bureau de la Métropole approuvant le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 de la Concession d'Aménagement avec l'Epad Ouest Provence relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Cognets Sud sur la commune d'Istres  
la délibération de l'Epad Ouest Provence autorisant le transfert de propriété à titre gratuit à la Métropole Aix-Marseille-Provence des voies et espaces communs de la zac des Cognets Sud sur la commune d'Istres.

Aux termes d'une délibération en date du 30 juillet 2002, le Comité Syndical du SAN Ouest-Provence a décidé en application de l'article L300-4 et R311-6 du code de l'urbanisme, de confier à l'EPAD Ouest-Provence la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Cognets-Sud sur la commune d'Istres, et a approuvé les termes de la concession d'aménagement correspondante notifié le 4 novembre 2002.

Il s'agit d'une opération de 22,5 ha environ pour la création de 67 020 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elle vise à accueillir des activités économiques artisanales, commerciales et des services ainsi que des logements.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que d'une manière générale et en concertation avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'aménageur assure l'ensemble des études administratives et financières, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération et assure en tout temps une complète information de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur les conditions de déroulement de l'opération.

La synthèse du Compte Rendu Annuel de l'année 2023 à la Collectivité précise les dernières actions menées telles que les prestations d'entretien des plantations dues dans le cadre du marché de travaux et aux levées des réserves intervenues en décembre 2023. Cette étape clôture les travaux d'aménagement des équipements publics de la ZAC des Cognets Sud.

Conformément aux termes de la concession d'aménagement signée le 23 octobre 2002 et notamment en son titre III *-Remise et entretien des ouvrages- Article 12- retour et remise des ouvrages* qui prévoit que les ouvrages réalisés en application de la présente convention, et notamment les voiries et réseaux constituent des biens de retour qui appartiennent au SAN et à la commune en fonction de la répartition des compétences au fur et à mesure de leur réalisation et qui leur reviennent gratuitement et automatiquement dès leur achèvement ; [...] l'aménageur a l'obligation de préparer et présenter à la signature du SAN ou le cas échéant des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété notamment des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements ».

Par ailleurs, l'échéance de la concession d'aménagement arrive à son terme le 4 novembre 2024.

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014, complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015 a créé la Métropole Aix-Marseille-Provence par fusion des intercommunalités de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération Agglopôle-Provence, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, du Syndicat d'Agglomération Nouvelle d'Ouest Provence et la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues. Conformément aux dispositions de l'article L5217-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), à compter du 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée de plein droit au Syndicat d'Agglomération Nouvelle d'Ouest-Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En conséquence de tout ce qui précède, il est passé un protocole foncier portant sur la cession des emprises foncières désignées ci-après.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ACCORD**

Article 1 - Cession

L'EPAD s'engage à transférer à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence les parcelles suivantes situées :

➤ **ISTRES– 13800 - ZAC des Cognets Sud**

**Article 2 - Désignation**

➤ Voirie zac des Cognets Sud

Sect	Numéro	Contenance		
		ha	a	ca
AH	356		5	09
AH	358		5	82
AW	471			6
AW	473			40
AW	474		1	81
AW	476			91
AW	477			21
AW	479			38
Contenance totale		1	4	68

Tels que les biens cédés existent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et, tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Article 3 - Origine de propriété**

L'origine de propriété des immeubles et droits immobiliers attachés, objets des présentes sera plus amplement détaillés dans l'acte authentique.

**Article 4 – Prix**

Le transfert desdits biens est consenti et accepté à titre gratuit, en accord avec les parties et conformément à l'évaluation du pôle domanial en date du 6 septembre 2024.

**Charges et Conditions Générales**

Le présent transfert est fait sous les charges et conditions suivantes :

**1°) État-Mitoyenneté-**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra l'immeuble cédé en l'état où il se trouve au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents ou cachés, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

**2°) Servitudes**

La Métropole Aix-Marseille-Provence profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelle ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens

cédés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

À ce sujet, le cédant déclare :

- Qu'il n'en existe pas d'autres que celles résultants des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles d'urbanisme.

Et les différentes servitudes seront relatées dans l'acte définitif.

### **3°) Validité**

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée Délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence, autorisant l'acquisition desdites parcelles au prix, charges et conditions des présentes.

### **5°) Réitération Notariée**

L'acte authentique devant réitérer les présentes sera passé par devant notaire désigné par l'EPAD et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

### **6°) Frais – Droits et émoluments**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Cédant.

### **7°) Litiges**

En cas de litige lié au présent protocole, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents, après épuisement des voies amiables.

### **Fait en trois exemplaires, à Marseille Le**

Pour « LE CÉDANT »  
L'EPAD représenté par :

Pour « Le CESSIONNAIRE »  
La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par :