

Version numéro 7 en date du 09 septembre 2025

A titre liminaire, projet établi entre les Parties dont les derniers éléments factuels et/ou documentaires seront complétés préalablement à la signature ; lesquels seront sans incidence sur les engagements et obligations qui seront pris par les Parties résultant du présent projet.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

Le

Maître Johanna BENHAÏM, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Eric ROUSSET-ROUVIERE, Johanna BENHAÏM, Stéphanie VIGUIER, notaires associés d'une société civile professionnelle", titulaire d'un Office notarial à MARSEILLE (1er), 18 Rue Paradis et dont l'office est immatriculé à la Caisse de Retraite et de Prévoyance des Clercs et Employés de Notaires (CRPCEN) sous le numéro 13021,

Avec le concours de Maître Raphaël GENET-SPITZER, notaire à MARSEILLE (2ème arrondissement, Bouches-du-Rhône), Place de la Joliette, Les Docks - Atrium 10.2, assistant la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ECHANGE sous conditions suspensives, à la requête des Parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

1ent - PREMIER ECHANGISTE

La société dénommée COGEDIM PROVENCE, société en nom collectif au capital de 100.000,00 €, ayant son siège social à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 79, boulevard de Dunkerque, Immeuble Astrolabe - CS 70461, identifiée au SIRENE sous le numéro 442739413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Ci-après dénommée « Cogedim Provence » ou le « Premier Echangiste »

2ent - SECOND ECHANGISTE

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, ayant pour sigle « **AMP** », dont le siège est à MARSEILLE (7ème arrondissement, Bouches-du-Rhône), 58, boulevard Charles Livon - Immeuble Le Pharo, identifiée au SIRENE sous le numéro 200054807 et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Ci-après dénommée « **La Métropole** » ou le « **Second Echangiste** »

3ent - INTERVENANT

La **RTM REGIE DES TRANSPORTS METROPOLITAINS**, établissement public à caractère industriel et commercial immatriculé, dont le siège est situé à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 79, boulevard de Dunkerque, Immeuble Astrolabe, identifié au SIRENE sous le numéro 059 804 062 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille.

Ci-après dénommée « **RTM** » ou l'« **Intervenant** »

PRESENCE – REPRESENTATION

1ent - La société dénommée **COGEDIM PROVENCE** est représentée aux présentes par :

[• •]

Demeureront ci-annexées les copies des documents suivants intéressant la représentation du Premier Echangiste :

- [• •]
- [• •]
- [• •]

Annexe 1 – Documentation intéressant la représentation du Premier Echangiste

2ent - **LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** est représentée aux présentes par :

[• •]

Spécialement autorisée à l'effet de régulariser les présentes suivant délibération n°[• •] du Bureau de La Métropole en date du 6 octobre 2025,

Laquelle délibération :

- a été transmise au représentant de l'Etat et reçue par celui-ci le [• •] octobre 2025 ;
- a été mise en ligne sur le site de la Métropole dès le [• •] octobre 2025 ;
- a été affichée au siège de la Métropole du [• •] octobre au [• •] 2025 ;

- n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours et d'aucun retrait, ainsi déclaré par le représentant es-qualité de la Métropole.

Demeureront ci-annexées les copie des documents suivants intéressant la représentation de La Métropole :

- [• •]
- [• •]
- [• •]

Annexe 2 – Documentation intéressant la représentation du Second Echangiste

3ent – La **RTM** est représentée aux présentes par :

[• •]

Demeureront ci-annexées les copies des documents suivants intéressant la représentation de l'Intervenant :

- [• •]
- [• •]
- [• •]

Annexe 3 – Documentation intéressant la représentation de l'Intervenant

DECLARATIONS DE CAPACITE DES PARTIES

▪ DECLARATIONS DU PREMIER ECHANGISTE

Le Premier Echangiste déclare :

- qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour ;

- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles ci-après du Code de commerce ; (i) L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, (ii) L.620-1 et suivants portant sur la sauvegarde, (iii) L.628-1 et suivants portant sur la sauvegarde accélérée, (iv) L.631-1 et suivants portant sur le redressement et (v) L.640-1 et suivants portant sur la liquidation judiciaire et aucune procédure portant sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'a été et n'est susceptible d'être introduire ;

- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- que son représentant, signataire de la Promesse, dispose des pouvoirs nécessaires à l'effet de signer celle-ci ;

- que la signature et l'exécution de la Promesse, comme de l'Echange susceptible d'en résulter, ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse et/ou qui résulteront de l'Echange, en cas de réalisation de celui-ci ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

▪ **DECLARATIONS DU SECOND ECHANGISTE**

Le Second Echangiste déclare :

- qu'il est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, créé par disposition législative au 1^{er} janvier 2016,

- qu'il a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations de son organe délibérant et, le cas échéant, tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse et de l'Echange susceptible d'en résulter,

- que la signature et l'exécution de la Promesse, comme de l'Echange susceptible d'en résulter, ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse et/ou qui résulteront de l'Echange, en cas de réalisation de celui-ci ; spécialement qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

▪ **DECLARATIONS DE L'INTERVENANT**

L'Intervenant déclare :

- qu'il est un établissement public à caractère industriel et commercial dûment constitué et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour ;

- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles ci-après du Code de commerce ; (i) L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, (ii) L.620-1 et suivants portant sur la sauvegarde, (iii) L.628-1 et suivants portant sur la sauvegarde accélérée, (iv) L.631-1 et suivants portant sur le redressement et (v) L.640-1 et suivants portant sur la liquidation judiciaire et aucune procédure portant sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'a été et n'est susceptible d'être introduire ;

- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- que son représentant, signataire de la Promesse, dispose des pouvoirs nécessaires à l'effet d'intervenir à celle-ci et d'y souscrire les engagements mis à la charge de l'Intervenant.

DEFINITIONS - INTERPRETATION

▪ DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Acte, les termes et expressions employés aux présentes commençant par une majuscule ou figurant en majuscules, qu'ils soient indifféremment utilisés dans le corps du présent Acte au singulier ou au pluriel, en caractères gras ou non, auront le sens ci-après défini au regard de chacun d'eux, sauf si le contexte impose un sens différent :

- **Acte** ou **Présentes** ou **Promesse** ou **Promesse d'Echange** : ces termes, employés indifféremment, désignent la présente promesse synallagmatique d'échange convenue entre les Parties, en ce compris ses annexes, avec lesquelles elle forme un tout indivisible ;

- **Acte d'Echange** ou **Echange** : ces termes, employés indifféremment, désignent l'acte authentique d'échange qui constatera, en cas de réalisation des Conditions Préalables et des Conditions Suspensives, la réalisation de la Promesse et qui devra être régularisé par les Parties sous les charges et conditions prévues à la Promesse ;

- **Aménageur** ou **Euroméditerranée** ou **Euromed** : ces termes, employés indifféremment, désignent l'« ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE », Etablissement Public d'Aménagement de l'Etat à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège social est à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 79, boulevard de Dunkerque, identifié au SIRENE sous le numéro 404 132 292 – RCS MARSEILLE, considéré en sa qualité d'aménageur de la ZAC Littorale ;

- **Biens** ou **Biens Echangés** : ces termes, employés indifféremment, désignent [• •] ;

- **Comité de suivi** : ce terme désigne [• •] ;

- **Conditions Préalables** : ce terme désigne, au pluriel, les conditions préalables sous lesquelles la Promesse est consentie et acceptée, telles qu'elles sont énoncées aux Présentes et, au singulier, l'une quelconque de ces conditions préalables ;

- **Conditions Suspensives** : ce terme désigne, au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie et acceptée, telles qu'elles sont énoncées aux Présentes et, au singulier, l'une quelconque de ces conditions suspensives ;

- **Ilot(s)** ou **Terrain(s)** : ces termes, employés indifféremment, désignent [• •] ;

- **Intervenant** ou la **RTM** : ces termes, employés indifféremment, désignent l'établissement **RTM REGIE DES TRANSPORTS METROPOLITAINS** dont la comparution figure ci-dessus à l'article « *Désignation des Parties* » ;

- **Jour(s) Calendaire(s)** ou **Jour(s)** : ces termes, employés indifféremment, désignent tous les jours de la semaine, y compris les samedi, dimanche et jours fériés en France métropolitaine ;

- **Jour(s) Ouvré(s)** : ces termes désignent un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié, en France métropolitaine ; étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le premier Jour Ouvré suivant et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant ;

- **Libération** : ce terme désigne [• •] ;

- **Mise en Etat des Biens Echangés** : ces termes désignent [• •] ;

- **Partie(s)** : ce terme désigne, au pluriel, ensemble le Premier Echangiste et le Second Echangiste et, au singulier, individuellement, l'un ou l'autre d'entre eux selon le contexte dans lequel ce terme est employé ;

- **Premier Echangiste** ou **Cogedim Provence** : ces termes, employés indifféremment, désignent la société dénommée **COGEDIM PROVENCE** dont la comparution figure ci-dessus à l'article « *Désignation des Parties* » ;

- **Programme(s) de Construction** : ce terme désigne [• •] ;

- **Projet** : ce terme désigne [• •] ;

- **Surface de Plancher** ou **SDP** : ces termes, employés indifféremment, désignent la surface de plancher telle que définie aux articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme à ce jour en vigueur ;

- **Second Echangiste** ou **La Métropole** : ces termes, employés indifféremment, désignent l'établissement **LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** dont la comparution figure ci-dessus à l'article « *Désignation des Parties* » ;

- **ZAC Littorale** ou **ZAC** : ces termes, employés indifféremment, désignent la zone d'aménagement concerté, dénommée « ZAC LITTORALE » sise à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), dont les procédures de création et de réalisation sont ci-après relatées en l'Exposé qui suit et dans le périmètre de laquelle sont compris les Biens.

Ces définitions ne sont pas limitatives. D'autres définitions pourront être convenues entre les Parties dans le corps des présentes.

▪ **INTERPRETATION**

Il est en outre précisé que, dans la Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire

un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui la suit ;

- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme une référence faite à un article de la Promesse ou à une annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte d'Echange, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse ; postérieurement à cette date, leurs relations seront réglées par les stipulations de l'Acte d'Echange.

Il est également convenu entre les Parties que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord et/ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles, du fait de tout échange de courriers et/ou de la conclusion de tout protocole et/ou de tout autre acte antérieurement à ce jour.

L'exposé qui suit, ainsi que les annexes des Présentes, font partie intégrante de la Promesse et produiront les mêmes effets.

EXPOSE

I - DONNEES D'AMENAGEMENT – ZONE OPERATONNELLE

Les Parties précisent que les Biens objet de la Promesse sont situés dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC LITTORALE ;

A ce titre, il est précisé ce qui suit :

① Création de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée

A - Aux termes d'un décret ministériel n°95-1102 en date du 13 octobre 1995, a été créé l'« ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE », Etablissement Public d'Aménagement de l'Etat à Caractère Industriel et Commercial avec pour mission d'intervenir sur un périmètre d'intérêt national dit « Opération d'Intérêt National », d'une superficie de 311 ha, inclus dans le triangle Saint Charles/ Saint Jean/ Arenc et la Joliette.

Cette création a eu lieu suite :

- aux délibérations prises par le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur du 23 mars 1995,
- aux délibérations prises par le Conseil Général du Département des Bouches du Rhône en date du 20 janvier 1995,
- aux délibérations prises par les Conseils municipaux de MARSEILLE en date des 22 juillet 1994, 27 janvier 1995 et 10 mars 1995,

- et la lettre du Préfet des Bouches du Rhône au Maire de MARSEILLE en date du 1^{er} décembre 1994.

B - Aux termes d'un décret ministériel n°95-1103 en date du 13 octobre 1995, l'opération d'aménagement EUROMEDITERRANEE a été inscrite parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R 490-5 de l'urbanisme.

L'extrait du journal officiel publiant ces deux décrets est demeuré annexé à un acte reçu aux minutes de Maître Hervé SANTELLI, alors notaire à MARSEILLE, le 10 décembre 1996.

② Extension de l'Opération d'Intérêt National

Les Biens objet des présentes sont compris dans le périmètre de l'extension de l'Opération d'Intérêt Nationale (OIN) conduite par l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE.

Ladite extension créée par décret ministériel du 22 décembre 2007.

③ Zone d'Aménagement Concerté Littorale

1ent – Création de la ZAC

Par délibération numéro 13/1095 en date du 28 mars 2013, le Conseil d'Administration d'Euroméditerranée a approuvé le dossier de création de la ZAC Littorale.

Un avis favorable au dossier de création de ladite ZAC a été donné savoir :

- par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille numéro 13/0480/DEVD en date du 17 juin 2013,
- par délibération du Conseil de Communauté Urbaine en date du 28 juin 2013.

Cette délibération a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- [• •]
- [• •]
- [• •]

Et à ce jour définitive, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par [• •] en date du [• •].

Par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2013, a été approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée Littorale.

Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- [• •]
- [• •]
- [• •]

Et à ce jour définitif, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par [• •] en date du [• •].

2ent – Programme des équipements publics de la ZAC

Un avis favorable a été donné sur le programme des équipements publics du dossier de réalisation de cette ZAC savoir :

- par délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole en date du 22 mai 2015,
- par délibération du conseil municipal de la Ville de Marseille en date du 29 juin 2015.

Par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2015 a été approuvé le programme des équipements publics de la ZAC LITTORALE.

Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- [• •]
- [• •]
- [• •]

Et à ce jour définitif, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par [• •] en date du [• •].

3ent – Dossier de réalisation de la ZAC

[• •]

Les Biens objet des présentes sont compris dans le périmètre de la ZAC LITTORALE.

Les Parties sont parfaitement informées de l'existence de la ZAC LITTORALE et de ses conséquences et des relations avec l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

Pour mémoire :

Exposé à développer en ce qui concerne les conséquences de la localisation des Biens dans le périmètre de ladite ZAC LITTORALE

Rédaction à reprendre sur la base de la documentation générale à recevoir

II - PROGRAMMES DE CONSTRUCTION PROJETES PAR LE PREMIER ECHANGISTE

① Consistance du Programme de Construction projeté par Cogedim Provence

Le Programme de Construction envisagé par Cogedim Provence tant sur les Biens devant lui être cédés, à titre d'échange, par La Métropole que sur les emprises dont il restera propriétaire au résultat de l'Echange, ainsi qu'il sera dit ci-après, doit permettre la réalisation d'une Surface de Plancher (SDP) comprise entre **60.000 m² et 65.000 m² maximum** ; laquelle SDP résulte de l'OAP MRS 26.

Le Programme de Construction envisagé à ce jour est d'une grande diversité et présente une importante mixité des usages, devant comprendre la réalisation :

- Sur l'Ilot A1 d'environ 8 000 m² de SDP à destination de bureaux,

- Sur l'Ilot A2 d'environ 3 000 m² de SDP à destination d'habitation,
- Sur l'Ilot B d'environ 7 000 m² de SDP à destination de bureaux,
- Sur l'Ilot C d'environ 9 600 m² de SDP comprenant environ 9 100 m² SDP à destination d'habitation et 500 m² de SDP à destination de commerce,
- Sur l'Ilot D d'environ 1 953 m² de SDP à destination d'habitation et environ 750 m² de SDP à destination d'activité réhabilités,
- Sur l'Ilot E d'environ 1 421 m² de SDP à destination de logement,
- Sur l'Ilot G2 d'environ 10 430 m² de SDP dont environ 349 m² à destination de commerce,
- Sur l'Ilot H d'environ 10 200 m² de SDP dont environ 349 m² de SDP à destination de commerce,
- Sur l'Ilot I d'environ 12 646 m² de SDP comprenant environ 5 500 m² de SDP à destination de bureaux, 6 621 m² de SDP à destination d'habitation et 525 m² de SDP à destination de commerces.

Les Parties rappellent que la répartition par Ilot des SDP et des destinations est indiquée à titre purement prévisionnelle et pourra faire l'objet de modification dans le cadre de la préparation des dossiers de demande de permis de construire qui feront l'objet d'une validation de l'Aménageur avant leur dépôt.

② Droit de propriété de Cogedim Provence

1^{er} – En ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées section D numéros 13, 14, 15, 26, 25, 45, 61, 62, 63 et 64 :

A titre liminaire, Cogedim Provence précise qu'il a été établi par le Cabinet ENJALBERT, géomètre-expert, sis à Salon de Provence (Bouches-du-Rhône), 440, chemin des Barettes, un document d'arpentage en date du 05 août 2025, vérifié et numéroté par les services du cadastre le 05 août 2025 sous le numéro 263B, ayant pour objet la réunion des parcelles alors cadastrées section D numéros 13, 14, 15, 25, 26, 45, 61, 62, 63 et 64 pour former la parcelle cadastrée section D numéro 83 d'une contenance cadastrale de 2ha 29a 11ca ; lequel document d'arpentage est en cours de publication au service de publicité foncière.

Une copie du document d'arpentage et du modèle 1 est jointe aux présentes.

Annexe 4 – Document d'arpentage relatif à la parcelle cadastrée section D numéro 83

Afin de permettre la réalisation de ce projet, Cogedim Provence a acquis auprès de la société dénommée LA PROVENCE, société anonyme ayant son siège social à MARSEILLE (15^{ème} arrondissement - Bouches-du-Rhône), 248 avenue Roger Salengro identifiée sous le numéro SIREN 056 806 813 - RCS MARSEILLE, un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015), Rue du Marché, Boulevard de Magallon et Avenue Roger Salengro, comprenant :

- 1°) une parcelle à usage de stationnement pour véhicules, sise au **26 rue du Marché**, alors cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
901	D	13	26, rue du Marché	539 m ²

2°) une parcelle à usage de stationnement pour véhicules, sise au **28 rue du Marché**, alors cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
901	D	14	28, rue du Marché	111 m ²

3°) une parcelle à usage de stationnement pour véhicules, sise au **30 rue du Marché**, alors cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
901	D	15	30, rue du Marché	127 m ²

4°) divers bâtiments de bureaux, sis **36 rue du Marché et 238 à 248 avenue Roger Salengro**, ayant pour assiette foncière les terrains alors cadastrés :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
901	D	61	36, rue du Marché	12.218 m ²
901	D	62	248 avenue Roger Salengro	196 m ²
901	D	63	248 avenue Roger Salengro	1.713 m ²
901	D	64	Rue Cougit	4.682 m ²
Contenance totale				18.809 m ²

5°) divers bâtiments de bureaux, sis **256 avenue Roger Salengro et 2-4 rue Cougit**, ayant pour assiette foncière les terrains alors cadastrés :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
901	D	25	2, rue Cougit	1.814 m ²
901	D	26	Rue Cougit	136 m ²
Contenance totale				1.950 m ²

5°) un bâtiment de bureaux, sis **20 Boulevard de Magallon et rue de Simiane**, ayant pour assiette foncière le terrain cadastré :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
901	D	45	20, boulevard de Magallon	1.375 m ²

Demeurera ci-annexé un extrait de plan cadastral figurant les terrains ci-dessus désignés désormais cadastrés section D numéro 83.

Annexe 5 – Extrait de plan cadastral concernant la parcelle LA PROVENCE

Cette acquisition a eu lieu aux termes d'un acte reçu par Maître Johanna BENHAÏM, Notaire à Marseille le 26 Janvier 2022 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 3 le 07 Février 2022, volume 2002 P, numéro 3992,

suivi d'un acte complémentaire et rectificatif reçu par Maître Johanna BENHAÏM, Notaire soussignée, en date du 07 mai 2024, desquels il résulte :

① en ce qui concerne la réserve du droit d'usage temporaire consentie à LA PROVENCE : ce qui suit littéralement rapporté par extrait de l'acte rectificatif susvisé :

« LE VENDEUR occupant le BIEN vendu dans le cadre de son activité d'entreprise de presse, se réserve expressément à son profit, le droit d'usage du BIEN vendu, jusqu'au TRENTE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX (30/12/2026) à SEIZE HEURES (16h00) au plus tard. Cette modalité est expressément acceptée par l'ACQUEREUR comme condition essentielle de la présente vente. »

② en ce qui concerne le transfert de propriété et de jouissance : ce qui suit littéralement rapporté par extrait de l'acte rectificatif susvisé :

« L'ACQUEREUR aura la jouissance du bien à compter de l'extinction du droit d'usage réservé par LE VENDEUR à son profit, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus. Précision étant ici faite que cette réserve est consentie et acceptée dans le cadre des dispositions des articles 625 et suivants du Code civil.

*Les parties indiquent que le prix de vente tient compte de cette réserve de droit d'usage et maintiennent malgré la nouvelle date d'entrée en jouissance l'évaluation dudit différé de jouissance, à titre purement indicatif, à la somme de **3.000.000,00 Euros**.*

.....

Les parties conviennent que la libération des lieux sera constatée par acte de commissaire de justice dont les frais seront pris en charge par l'ACQUEREUR.

*Les parties conviennent expressément que si le VENDEUR ne libérerait pas les lieux à la nouvelle date convenue **soit le 30 décembre 2026 au plus tard à 16h00**, il s'engage à régler à L'ACQUEREUR une indemnité de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par jour de retard, à partir du 31 décembre 2026.*

Etant précisé que le règlement de l'indemnité journalière par le VENDEUR ne sera pas libératoire de son obligation de libérer les lieux à la date d'expiration de la réserve du droit d'usage temporaire.

Les parties conviennent expressément de ne séquestrer aucune somme à la comptabilité du notaire soussigné en garantie du paiement de cette indemnité. »

③ en ce qui concerne le prix de vente et ses modalités de paiement ce qui suit littéralement rapporté par extrait de l'acte rectificatif susvisé :

*« La vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de **TRENTE-CINQ MILLIONS D'EUROS (35.000.000,00 €)**.*

Sur lequel prix L'ACQUEREUR a payé comptant la somme de DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 €) le jour de la signature de l'acte authentique, par la comptabilité de l'office notarial.

Au VENDEUR qui l'a reconnu et lui en a consenti quittance d'autant.

- Quant au solde, soit la somme de VINGT TROIS MILLIONS D'EUROS (23.000.000,00 €), L'ACQUEREUR s'oblige à le payer au VENDEUR au plus tard

le 30 Juin 2029, au moyen d'un seul versement, sans intérêt, par la comptabilité du notaire soussigné.

Etant ici précisé que les parties ont convenu de régulariser un acte de quittance du solde du prix de vente lors du paiement dudit solde ; cet acte sera régularisé par les notaires soussignés.

Précision étant ici faite que la libération complète des lieux à la date du 30 décembre 2026 constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement de L'ACQUEREUR.

HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A compter de ce jour, le VENDEUR renonce à l'hypothèque légale spéciale du vendeur prise au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 07 Février 2022, volume 2022 V numéro 1987, avec effet jusqu'au 30 Décembre 2025, et à l'action résolutoire y attachée.

En contrepartie de cette renonciation, L'ACQUEREUR a fourni au VENDEUR, en substitution de la garantie bancaire accordée jusqu'à ce délai, une garantie autonome à première demande délivrée par ALTAREA SCA dont le siège social est à PARIS (75002), 87 Rue de Richelieu, identifiée sous le numéro SIREN 335 480 877 RCS PARIS, devant garantir le paiement de la totalité du solde du prix de vente, avec une validité jusqu'au 30 Juin 2030 à 18 h 00.

En conséquence la caution bancaire émanant du CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, société anonyme au capital de 7.851.636.342 Euros, dont le siège social est au 12 Place des Etats-Unis, CS 70052, 92547 MONTRouGE Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro SIREN 304.187.701, en date du 25 Janvier 2022, prévoyant notamment la garantie du règlement de la totalité de la somme de VINGT TROIS MILLIONS D'EUROS (23.000.000,00 €) avec une validité jusqu'au 30 décembre 2025, est purement et simplement annulée.

Il est ici précisé que la « caution solidaire de paiement à terme » en date du 25 Janvier 2022 sus visée annexée à l'acte du 26 janvier 2022 a été régularisée par voie électronique certifiée DocuSign.

Elle demeure ci-annexée. »

2ent – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section D numéro 24 :

En complément des parcelles visées au 1ent- ci-dessus, Cogedim Provence envisage d'acquérir auprès de l'Office Public de l'Habitat dénommé 13 HABITAT, établissement public à caractère industriel et commercial à compétence régionale dont le siège est à MARSEILLE (4^{ème} arrondissement), 80, rue Albe, identifié sous le numéro SIREN 782 855 696 RCS MARSEILLE, un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13015), 8, 10 et 10A, rue Cougit, comprenant :

1°) Un bâtiment sis au 8 rue Cougit, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée, combles en retrait au 5ème étage, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un garage, huit caves et une cour

- A chacun des quatre étages : deux appartements
- Combles au-dessus.
- Terrasse au 1^{er} étage.

2°) – Un bâtiment sis au 10 rue Cougit, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un garage, deux caves et une cour commune avec le bâtiment situé au 10 A rue Cougit.
- Au premier et deuxième étage : un appartement par niveau
- Terrasse au 1^{er} étage.

3°) – Un bâtiment sis au 10A rue Cougit, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un garage, deux caves et une cour commune avec le bâtiment situé au 10 rue Cougit.
- Au premier et deuxième étage : un appartement par niveau.
- Terrasse au 1^{er} étage.

Le tout figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
901	D	24	8 rue Cougit	00 ha 01 a 41 ca
901	D	23	10 rue Cougit	00 ha 01 a 28 ca
901	D	22	10A rue Cougit	00 ha 01 a 19 ca

Etant ici précisé que seule partie de la parcelle cadastrée section D numéro 24 est comprise parmi les Biens objet des Présentes.

Demeurera ci-annexé un extrait de plan cadastral figurant les terrains ci-dessus désignés.

Annexe 6 – Extrait de plan cadastral concernant les parcelles 13 HABITAT

A ce titre, aux termes d'un acte reçu par Maître Johanna BENHAÏM, Notaire à Marseille le [• •], 13 HABITAT a consenti à Cogedim Provence, une promesse unilatérale de vente portant sur l'ensemble immobilier, duquel il résulte notamment ce qui suit :

[• •]

Pour mémoire : La promesse de vente avec 13 HABITAT n'est pas signé à ce jour et sera vraisemblablement signée entre la délibération du 6 octobre prochain et la signature de la promesse d'échange – Les éléments ci-dessus seront donc reportés après signature de la promesse devant être consentie à Cogedim Provence par 13 Habitat

Article à compléter avec :

- les principales caractéristiques de la promesse 13 HABITAT (Conditions Suspensives et délai) ayant une incidence sur la Promesse sauf pour ces différents éléments à être d'ores et déjà repris dans les autres articles de la Promesse.

③ **Autorisations administratives de Cogedim Provence**

Afin de permettre la réalisation de son projet de construction, Cogedim Provence déclare :

- avoir procédé au dépôt d'une demande de permis de démolir auprès des services instructeurs de la Ville de MARSEILLE, le 03 juin 2025, enregistrée sous le numéro PD 013055 25 00039P0, afin d'être autorisé à démolir partiellement ainsi qu'il résulte du formulaire de demande de permis de démolir :

« Le bâtiment administratif de « la Provence » sera conservé, seule la partie en R+1 sera démolie.

Le bâtiment « Queyras Frères », sa halle au fronton et sa cheminée seront également réhabilités puisque témoin de l'identité industrielle du site, les bâtiments adjacents seront démolis pour mettre en valeur son volume atypique.

Le pavillon à la cheminée sera lui aussi conservé comme architecture signal du quartier.

Enfin le bâtiment « H.N » sera rénové tout en conservant son architecture année 30.

Démolition totale des trois bâtiments (8 -10 Rue Cougit) qui contient 12 logements »

Laquelle demande portant sur les parcelles cadastrées section D numéros 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 45, 61, 62, 63 et 64 ;

- qu'il lui a été délivré par Monsieur le Maire de MARSEILLE, au nom de l'ETAT, le 30 juillet 2025, sous le numéro PD 013 055 25 00039, le permis de démolir, autorisant « *démolition totale des 3 bâtiments (8-10 rue Courgit) qui contient 12 logements et démolition partielle pour les autres bâtiments* » ;

- que ledit arrêté contient une prescription de diagnostic de fouille archéologique préventive, ainsi qu'il est dit ci-après ;

Lequel permis de démolir :

- affiché sur le terrain depuis le 04 août 2025, ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbal dressé par Maître Manon COLL, commissaire de justice à la résidence de MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 46 rue Breteuil, le même jour ; lequel constat réitéré suivant procès-verbaux en date des [• •] ;

Et n'ayant fait l'objet, ainsi déclaré par Cogedim, d'aucun recours gracieux, contentieux, déféré préfectoral et retrait administratif, ainsi qu'il a été confirmé :

- en ce qui concerne l'absence de recours gracieux et contentieux, de décision de retrait : suivant attestation délivrée par la Mairie de MARSEILLE en date du [• •] dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« [• •] »

- en ce qui concerne l'absence de recours contentieux : suivant attestation délivrée par le Tribunal Administratif de MARSEILLE en date du [• •] ;

Toutefois, Cogedim Provence déclare en outre :

- avoir reçu de la Préfecture des Bouches-du-Rhône suivant courrier en date du 19 août 2025, une demande de procédure contradictoire pour retrait du permis de démolir,
- avoir répondu à la Préfecture suivant courrier émanant du Cabinet ADDEN AVOCATS en date du 28 août 2025,
- que la Préfecture suite à la réception des observations de Cogedim Provence a considéré « *que le retrait de l'autorisation est inutile* », suivant courriel en date du 1^{er} septembre 2025.

Sont demeurrées annexées aux présentes les copies des documents suivants :

- de l'arrêté de permis de démolir,
- des procès-verbaux de constat de son affichage sur le Terrain,
- de l'attestation de non-recours, non retrait, et affichage, délivrée par la Mairie de MARSEILLE en date du [• •],
- de l'attestation de non-recours contentieux délivrée par le Tribunal Administratif de MARSEILLE en date du [• •],
- et la copie des échanges susvisés avec la Préfecture relatif au retrait du permis de démolir.

Annexe 7 – Documentation relative au permis de démolir de Cogedim Provence

Pour mémoire :

A adapter en fonction de l'avancement au jour de la signature de la promesse d'échange

En outre, Cogedim Provence déclare :

- avoir déposé le 04 juillet 2025, conjointement avec La Métropole et l'Intervenant, auprès de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas du Ministère de la transition écologique, un dossier de demande d'examen au cas par cas, dans le cadre du projet global d'aménagement partagé avec la Métropole et l'Intervenant,
- avoir reçu par courriel en date du 18 juillet 2025 de l'Autorité Environnementale une demande de pièces complémentaires ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction de la demande d'examen,
- que par décision numéro [• •] en date du [• •], le Préfet de Région a [• •].

Sont demeurrées annexées aux présentes les copies des documents suivants :

[• •]

Annexe 8 – Documentation relative à la demande d'examen au cas par cas et décision en date du [• •]

Pour mémoire :

A adapter en fonction de l'avancement au jour de la signature de la promesse d'échange

Etant expressément convenu entre les Parties que si les prescriptions de l'autorité compétente émises dans le cadre de l'évaluation environnementale imposent la réalisation d'ouvrages et/ou des équipements autres que ceux prévus dans le ou les dossier(s) de demande(s) de permis de construire envisagés sur les Biens par les Parties telle qu'indiquée aux Présentes, de nature à nécessiter la modification de tout ou partie des Programmes envisagés par les Parties ou encore de nature à rendre leur réalisation et/ou leur exploitation significativement plus onéreuse, les Parties se rapprocheront pour convenir d'un commun accord des suites à donner à la Promesse, le tout ainsi qu'il est dit à l'Article « *Cas de prorogation* ».

III - PROJET DE CONSTRUCTION ET D'ELECTRIFICATION DU CENTRE BUS PROJETE PAR LE SECOND ECHANGISTE

① Consistance du projet afférent au Centre Bus

La Métropole a engagé, avec l'Intervenant, un projet de restructuration de son centre bus afin de disposer sur le site d'un nouveau centre bus d'une Surface de Plancher (SDP) d'environ 45.000m² ; le tout dans le cadre d'une opération globale consistant en la réalisation d'un centre bus permettant le remisage de deux cent vingt-cinq (225) bus électriques (équivalent standard) et comprenant un atelier de maintenance, un magasin, un centre d'exploitation, les infrastructures électriques de rechargement des bus ainsi qu'un parking pour les véhicules légers des agents, de services et les véhicules légers des utilisateurs tiers.

Le projet répondra non seulement aux besoins de la transition énergétique et d'augmentation de la capacité du dépôt mais aussi aux besoins de mise en cohérence et d'optimisation du site.

Dans ces conditions, l'opération de modernisation du centre bus dit « Arenc » consistera en la construction sur le site « Arenc » d'un ouvrage en superstructure de 45.000 m² de SDP environ, comprenant :

- Un atelier de maintenance (20 postes bus) et locaux tertiaires associés (500m² environ) ainsi que les zone de lavage / nettoyage associées,
- L'architecture électrique associée permettant le rechargement des bus et véhicules légers,
- Un magasin de pièces détachées (600 m² environ) et locaux associés (90m² environ),
- Des locaux tertiaires pour l'exploitation du centre bus (1.250m² environ),

- Des locaux destinés aux entreprises sous-traitantes (400 m² environ),
- Les zones de remisage pour 225 bus (EQS-Equivalent bus de douze (12) mètres) représentant environ 120 bus standard et 80 bus à haut niveau de service,
- Un parking pour les véhicules légers des agents et de service,
- Et un parking complémentaire pour des besoins annexes.

② Droits dont est titulaire La Métropole

Afin de permettre la réalisation de ce projet, La Métropole rappelle :

➤ qu'elle est à ce jour propriétaire des emprises constituant les futurs Ilot G2 et I, savoir :

[• •]

Pour mémoire :

Détail des titres de propriété à intégrer

➤ qu'elle reste devoir acquérir les emprises constituant le futur Ilot H auprès de la Ville de MARSEILLE dont elle a actuellement la jouissance dans le cadre de l'exploitation du centre bus s'agissant ainsi qu'il est dit ci-après d'un parking relais.

[• •]

Pour mémoire :

Détail des délibérations d'ores et déjà intervenues pour l'acquisition de cette emprise

L'Intervenant déclare que l'usage desdits Ilots est à ce jour le suivant :

- Parcelle « Arenc » - Ilot G2 : Dépôt bus et service de lutte contre la fraude,
- Parcelle « Sévigné » - Ilot I : Atelier de maintenance de bus, de remisage et bureaux d'exploitation,
- Parcelle P+R - Ilot H : parking relai pour les clients du service public de transport RTM.

③ Autorisations administratives de La Métropole et/ de l'Intervenant

Dans le cadre de la réalisation de son projet de démolition-construction, la Métropole et l'Intervenant déclarent :

▪ avoir déposé le 04 juillet 2025, conjointement avec Cogedim Provence, auprès de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas du Ministère de la transition écologique, un dossier de demande d'examen au cas par cas, dans le cadre du projet global d'aménagement partagé avec la Métropole et l'Intervenant.

▪ avoir reçu par courriel en date du 18 juillet 2025 de l'Autorité Environnementale une demande de pièces complémentaires ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction de la demande d'examen,

▪ que par décision numéro [• •] en date du [• •], le Préfet de Région a [• •].

Sont demeurées annexées aux présentes les copies des documents suivants ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'Annexe 8 :

[• •]

Pour mémoire :

A adapter en fonction de la situation au jour de la promesse d'échange

Etant expressément convenu entre les Parties que si les prescriptions de l'autorité compétente dans le cadre de l'évaluation environnementale imposent la réalisation d'ouvrages et/ou des équipements autres que ceux prévus dans le ou les dossier(s) de demande(s) de permis de construire envisagés sur les Biens par les Parties, telle qu'indiquée aux Présentes, de nature à nécessiter la modification de tout ou partie des Programmes envisagés par les Parties ou encore de nature à rendre leur réalisation et/ou leur exploitation significativement plus onéreuse, les Parties se rapprocheront pour convenir d'un commun accord des suites à donner à la Promesse, le tout ainsi qu'il est dit à l'Article « *Cas de prorogation* ».

IV - DECLASSEMENT SANS DESAFFECTATION DES BIENS ECHANGES PAR LE SECOND ECHANGISTE

Aux termes de la délibération en date du 6 octobre 2025, le Bureau de La Métropole a prononcé le déclassement des Biens, sans constat de désaffectation, lui appartenant objet des présentes, conformément aux dispositions des articles L. 2141-3 et L. 3112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, lesquels prévoient :

Article L 2141-3 :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un bien affecté à un service public peut, afin d'améliorer les conditions d'exercice de ce service public, être prononcé en vue de permettre un échange avec un bien d'une personne privée ou relevant du domaine privé d'une personne publique. Cet échange s'opère dans les conditions fixées à l'article L. 3112-3. »

Article L 3112-3 :

« En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article L. 3112-1 peuvent être échangés, après déclassement, avec des biens appartenant à des personnes privées ou relevant du domaine privé d'une personne publique. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public. »

La teneur de cette délibération est ci-dessous littéralement reproduite par extraits :

« [• •] »

La Métropole déclare :

- que cette délibération est à ce jour exécutoire par suite de sa transmission et réception en Préfecture le [• •] octobre 2025 ;
- que cette délibération a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :
 - . [• •]
 - . [• •]
- que [• •].

Pour mémoire :

Article à compléter des termes de la délibération et des mesures de publicité effectuées à la date de signature de la Promesse

Une copie de cette délibération susvisée est annexée aux Présentes.

**Annexe 9 – Copie la délibération de
déclassement sans désaffectation en date
du 6 octobre 2025**

Les emprises des Ilots G2, H et I, objets de ladite délibération, sont figurées au jeu de plans intitulé « [• •] », dressé par [• •], géomètre-expert, en date du [• •], sous la référence [• •], dont une copie est demeurée ci-annexée.

Annexe 10 – Plan des emprises déclassées

V - PHASAGE DE L'OPERATION

A l'exception de l'Ilot H que La Métropole reste devoir acquérir, cette dernière déclare que le site lui appartenant [*A adapter dans l'hypothèse où La Métropole aurait procédé à l'acquisition de la parcelle P+R avant la signature de la Promesse d'Echange*], dont dépend à ce jour l'ensemble des Biens dont elle promet la cession, en vertu de la Promesse, à Cogedim Provence, est actuellement toujours occupé par le centre de remisage des Bus (Ilot I) et que celui-ci restera en exploitation pendant la durée de validité de la Promesse et même postérieurement à l'Echange.

De convention expresse entre les Parties, la délivrance à Cogedim Provence par La Métropole des Biens déclassés :

- n'interviendra, en ce qui concerne les Ilots G2 et H, que postérieurement (i) au constat de leur Libération effective et (ii) à l'issue des travaux de remise en état ci-après décrits ; le tout devant intervenir au plus tard un instant de raison avant la signature de l'Acte d'Echange ;

- interviendra, en ce qui concerne l'Ilot I, compte tenu du maintien de l'exploitation du Centre Bus postérieurement à la date prévue pour la régularisation de l'Echange pouvant résulter des Présentes.

Ainsi, le transfert de jouissance desdits Ilots sera opéré selon le calendrier suivant :

Ilot concerné	Date prévisionnelle au plus tard du transfert de jouissance
Ilot G2	A l'Acte d'Echange (Fin du 1 ^{er} trimestre 2028)
Ilot H	A l'acte d'Echange (Fin du 1 ^{er} trimestre 2028)
Ilot I	Fin du 2^{ème} trimestre 2033 (sauf application des cas de force majeure et/ou cause légitime de suspension de délai ci-après visés)

Lequel calendrier en ce qu'il concerne l'Ilot I sera confirmé par les Parties d'ici à l'Acte d'Echange.

A ce titre, dans la commune intention des Parties, les Biens remis à titre d'échange par La Métropole sont indépendants et l'absence de transfert de jouissance de l'Ilot I ne pourrait avoir pour conséquence d'empêcher la signature de l'Acte d'Echange dans son ensemble.

Au surplus, les conséquences de l'absence de transfert de jouissance de l'Ilot I sont détaillées ci-après à l'article « *Charges et conditions particulières liées au différé de transfert de jouissance de l'Ilot I* » ci-après.

VI – INTERET GLOBAL DE L'OPERATION– PRINCIPE DE L'ECHANGE

En 2022, Cogedim Provence a fait l'acquisition du site de production du quotidien régional La Provence, avec l'ambition d'y développer un projet immobilier à usages multiples : bureaux, logements, commerces et résidences gérées.

L'assiette foncière, combinée au zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), permettait la réalisation d'environ 60 000 m² de surface de plancher. Situé au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et de la ZAC Littorale, ce site a constitué un levier/cadre stratégique pour le développement du projet, mené en étroite collaboration avec l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM).

Dès les premiers échanges avec l'Aménageur, il est apparu que la parcelle voisine, occupée par un dépôt de bus appartenant à La Métropole et exploitée par la Régie des Transports Métropolitains (RTM), devait faire l'objet d'une requalification dans le cadre de la transition vers une flotte de bus 100 % électrique. À la demande de La Métropole, de l'EPAEM et des élus locaux, une réflexion a donc été engagée pour intégrer ce nouveau dépôt de bus électrique au sein d'un projet global porté par Cogedim Provence.

Un grand concours d'urbanisme a été lancé avec pour objectif de concevoir un quartier urbain ouvert sur la ville, mêlant des usages mixtes : bureaux, logements, commerces et équipements à vocation métropolitaine.

Ce concours a été conduit en partenariat étroit entre Cogedim Provence, la Métropole, l'Intervenant, l'EPAEM et les acteurs locaux.

Le 26 septembre 2022, le projet de l'agence d'urbanisme TVK a été retenu à l'issue de l'audition du concours d'architecte coordonnateur.

Le projet lauréat a permis d'engager une procédure de révision du document d'urbanisme, selon le calendrier suivant :

- Octobre 2023 : dépôt des requêtes publiques pour la modification n°3 du PLUI, visant à aligner le document d'urbanisme avec les ambitions du projet retenu ;
- Avril 2024 : approbation de la modification n°3 du PLUI.

En considération de ce qui précède, Cogedim Provence et La Métropole se sont rapprochés et sont convenus de la régularisation d'échanges fonciers pour permettre la mise en œuvre de leur projet de construction respectif composant cet important projet de requalification d'ensemble.

INTENTION DES PARTIES

Les Parties déclarent et reconnaissent :

- que les conditions de la Promesse ont été librement négociées entre elles et que la Promesse constitue un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 1^{er} du Code civil,

- et que les stipulations de la Promesse ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties que l'article 1112-1 du Code civil crée à leur charge un devoir précontractuel réciproque d'information présentant un caractère d'ordre public, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

Article 1112-1 : « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Connaissance prise des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil ci-dessus littéralement rapportées, les Parties déclarent avoir satisfait, respectivement l'une à l'égard de l'autre, aux obligations leur incombant découlant de celles-ci. Chaque Partie déclare et reconnaît ainsi que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour son consentement lui ont été ainsi révélées par son co-contractant.

Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Enfin, les Parties déclarent que les conventions contenues dans le présent « Exposé » font partie intégrante de la Promesse, comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

CELA EXPOSE, il est passé à l'Acte objet des présentes.

CONVENTION DES PARTIES

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ÉCHANGE

▪ ENGAGEMENT DES PARTIES

Par les présentes, la société dénommée Cogedim Provence, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, promet de céder à titre d'échange au Second Echangiste, qui accepte, les biens ou droits immobiliers lui appartenant et ci-après désignés.

En contre échange, La Métropole, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, promet de céder à titre d'échange au Premier Echangiste, qui accepte, les biens ou droits immobiliers lui appartenant et ci-après désignés.

La présente promesse synallagmatique d'échange est conclue sous réserve de la réalisation des Conditions Préalables et des Conditions Suspensives convenues ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, la Promesse lie les Parties de manière irrévocable, sous réserve de la réalisation des Conditions Préalables et des Conditions Suspensives susvisées. Néanmoins, les Parties conviennent que, par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du Code civil et nonobstant la réalisation desdites Conditions Préalables et desdites Conditions Suspensives, le transfert de propriété des Biens échangés sera reporté au jour de la signature de l'Acte d'Echange.

▪ RELATION DES PARTIES PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE

De convention expresse entre les Parties, il sera fait application des stipulations ci-après pendant toute la durée de validité de la Promesse.

① Informations réciproques des Parties

Chacune des Parties s'oblige à informer avec diligence, pendant toute la durée de validité de la Promesse, l'autre Partie de tous faits et informations substantiels qui seront portés à sa connaissance concernant les Biens Echangés.

Les Parties s'obligent à s'informer réciproquement, pendant toute la durée de validité de la Promesse, l'autre Partie de tous faits ou informations substantiels qui seront portés à leur connaissance concernant (i) la réalisation ou le défaut de réalisation des Conditions Préalables stipulées ci-après (ii) la réalisation ou le défaut de réalisation des Conditions Suspensives stipulées ci-après, ainsi que (iii) la réalisation de l'Echange.

② Engagements des Parties de ne pas aliéner, ni obérer les Biens Echangés jusqu'à la régularisation de l'Acte d'Echange

A raison de l'engagement réciproque ci-dessus souscrit par chacune des Parties, ces dernières ne pourront consentir aucun acte de disposition sur les Biens objet de l'Echange, ni aucune promesse pendant la durée de validité de la Promesse.

Par suite, pendant la durée de validité de la Promesse, chacune des Parties s'interdit expressément :

- d'aliéner tout ou partie des Biens au profit d'une autre personne, à titre gratuit ou onéreux ;
- de les grever de sûretés, charges ou de servitudes quelconques ;
- de consentir tout droit d'occupation, bail ou promesse de bail sur tout ou partie des Biens ;
- généralement, de consentir à quiconque aucun droit réel ou personnel, de quelque nature que ce soit relativement aux Biens.

Toutefois, les engagements pris par les Parties au titre du présent Article n'auront pas pour effet d'empêcher Cogedim Provence de régulariser des avant-contrats, de quelque nature que ce soit, ayant pour objet les constructions à édifier au titre de son Projet de Construction devant intervenir sur les biens restant lui appartenir ou bien encore devant lui être remis par La Métropole en considération de la présente Promesse d'Echange.

③ Accès aux Biens objets de l'Echange – Autorisations conférées par chacune des Parties

Chacune des Parties confère, à charge pour l'autre Partie d'en supporter les frais y attachés, à compter de ce jour et pendant toute la durée de la présente Promesse :

- l'autorisation d'effectuer toutes démarches auprès de toutes administrations, en vue de l'obtention de tous certificats d'urbanisme, agréments, permis de démolir, permis de construire, autorisation environnementale et, en général, en vue de l'obtention de toutes autorisations ou informations quelconques, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte ;
- l'autorisation d'afficher sur les Biens toute autorisation administrative, tout le temps nécessaire ;

- l'autorisation de faire visiter l'Immeuble par ses architectes, géomètres-experts, bureaux d'études, techniciens et entrepreneurs en vue de procéder à l'établissement de tous plans, relevés et métrés nécessaires à la réalisation de leur projet respectif, à la condition toutefois de respecter un délai de prévenance au moins huit (8) Jours Calendaires ;
- l'autorisation d'effectuer ou de faire effectuer, à ses frais, tous sondages sur les Biens devant lui être cédés permettant de vérifier la nature du sol, du sous-sol (pollution, géotechnique) et tous diagnostics et sondages dans les ouvrages composant les Biens Echangés, y compris les enrobés de voirie et parkings, à la condition toutefois de respecter un délai de prévenance au moins huit (8) Jours Calendaires.

Ces autorisations sont conférées à titre gratuit et ne donnent lieu à aucune rémunération.

Les autorisations qui précèdent sont conférées à la condition expresse que chacune des Parties demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice (et pour lesquels il devra contracter toutes assurances).

Ces dernières devront, en cas de non réalisation de la Promesse, remettre à leurs frais respectifs les lieux en leur état initial et disposeront pour cela d'un délai d'un mois suivant la caducité de la Promesse.

④ Sinistres

En cas de sinistre affectant les Biens pendant la Période Intermédiaire, les Parties se concerteront dans le cadre du Comité de Suivi pour analyser :

- la nature et la gravité du sinistre,
- la possibilité pour la Partie concernée de procéder aux réparations avant la date prévisionnelle de signature de l'Echange,
- l'impact du sinistre sur la possibilité pour l'autre Partie de mettre en œuvre son Projet ou Programme de Construction dès la signature de l'Acte d'Echange sans modification technique ou financière.

Il est en outre convenu ce qui suit, sous réserve de toute meilleure décision dans le cadre du Comité de Suivi :

- pour le cas où le sinistre total ou partiel rendrait les Biens impropres à la mise en œuvre du Projet ou Programme de Construction dès la signature de l'Acte d'Echange, sans modification technique ou financière, l'échangiste concerné pourra à son choix :
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté et les Présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre ;
 - soit poursuivre l'exécution de la Promesse ; dans cette hypothèse, le propriétaire du Bien objet du sinistre conservera, pendant la durée de la Promesse, la gestion du sinistre et sa réparation.

- pour le cas où le sinistre partiel ne rendrait pas impropres les Biens à la mise en œuvre du Projet ou Programme de Construction de la Partie concernée dès après la signature de l'Echange, sans modification technique ou financière, l'exécution de la Promesse se poursuivra ; dans cette hypothèse, le propriétaire du Bien objet du sinistre conservera, pendant la durée de la Promesse, la gestion du sinistre et sa réparation.

OBJET DE LA PROMESSE _

DESIGNATION DES BIENS ECHANGES

La Promesse porte sur des Biens situés sur la Commune de **MARSEILLE (15^{ème} arrondissement, Bouches-du-Rhône)**, savoir :

I - EN CE QUI CONCERNE LES BIENS PROMIS A TITRE D'ECHANGE PAR LE PREMIER ECHANGISTE

① Désignation des Biens à céder par Cogedim Provence

Le Terrain sis 36, rue Marché et 248, avenue Roger Salengro, d'une superficie d'environ de 13.462 m² à provenir de la division des parcelles de terrain à ce jour cadastrées :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
901	D	83	[• •]	2	29	11
901	D	24	8 rue Cougit		01	41
Contenance totale				2	16	86

Tel que ledit Terrain figure sous teinte **verte** et **jaune** au plan établi par le Cabinet ENJALBERT, géomètre-expert à Salon de Provence (13100), 440, Chemin des Barettes, en date du [• •].

Etant ici précisé que la partie sous teinte :

- verte est destinée à recevoir le futur centre bus dit Ilot G1 ;
- jaune est destinée à recevoir les futurs espaces publics ;

Une copie de ce plan demeure annexée aux Présentes.

Annexe 11 – Plan figurant l'emprise des Terrains dit G1 et futurs espaces publics à céder par Cogedim Provence

Il est ici précisé que, si cela s'avère nécessaire, pourront être compris parmi les Biens cédés par Cogedim Provence des volumes immobiliers ; lesquels seront créés aux termes d'états descriptifs de division volumétrique qui seront établis à la requête de Cogedim Provence, sans frais à la charge de La Métropole, en concertation entre les Parties.

A ce titre Cogedim Provence précise que la régularisation de cet/ces état(s) descriptif(s) de division volumétrique (ci-après « l'EDDV ») pourrait être rendue nécessaire en cas de

superposition de partie des futurs espaces publics avec des ouvrages dépendant des Programme de Construction envisagés.

Cogedim Provence, en cas d'établissement d'état(s) descriptif(s) de division volumétrique(s), s'oblige à cet égard :

- à obtenir l'accord de l'Aménageur sur les prescriptions de ce dernier dans le cadre de la réalisation des futurs espaces publics à insérer à l'EDDV,
- à présenter à La Métropole, avant communication du/des projet(s) définitif(s) ci-après visés, les principes retenus pour l'établissement de/des EDDV, ainsi que le ou les avant-projets qui aura/auront alors été établi(s) par le géomètre de l'opération et au plus tard quarante-cinq (45) Jours avant la signature de l'Acte d'Echange ;
- puis à lui communiquer le projet du ou des EDDV, au moins trente (30) Jours avant sa/leur régularisation par acte authentique, avec toutes ses/leurs annexes.

Cogedim Provence fera ses meilleurs efforts pour tenir compte des observations de La Métropole, pour autant que celles-ci ne soient pas manifestement exorbitantes, ne préjudicient pas à la commercialisation du Surplus de l'Ensemble Immobilier des Lots B et C et/ou ne préjudicient pas aux futurs acquéreurs du Surplus du ou des Ensembles Immobiliers concerné(s) par le ou les EDDV.

A défaut pour La Métropole de faire part de ses observations à Cogedim Provence dans les trente (30) Jours de la réception du/des projets définitif susvisés, celle-ci sera réputée avoir approuver purement et simplement le ou les projet(s) qui lui aura/auront été alors communiqué(s).

Le ou les EDDV seront établis préalablement à l'Acte d'Echange.

② Etablissement d'un document d'arpentage et d'un plan de division

Cogedim Provence fera établir à ses frais, préalablement à l'Echange :

- le ou les document(s) modificatif(s) du parcellaire cadastral (à publier avec l'Acte d'Echange concordant avec le plan susvisé) en vue de définir l'assiette cadastrale du Terrain et, s'il y a lieu, le terrain d'assiette de l'EDDV, conformément au plan d'emprise du Terrain composant l'Annexe n°11 susvisée ;
- et un plan de division faisant apparaître les points de [piquetage/bornage].

③ Absence de procès-verbal de bornage

Le notaire soussigné rappelle les dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du code de l'urbanisme :

Article L 115-4 :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une

association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat."

Article L 115-5 :

"Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention."

La Métropole déclare qu'elle n'envisage pas d'édifier sur ce terrain un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel et qu'en conséquence les dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux Présentes.

En outre, le Terrain devant provenir de la division de parcelles dont le surplus après division restera la propriété de Cogedim Provence, celui-ci sera dispensé d'établir un procès-verbal de bornage, mais La Métropole devra aux termes de l'Acte d'Echange reconnaître que la division telle qu'elle a été opérée par Cogedim Provence lui est valablement opposable et qu'elle vaudra pour l'avenir et vis-à-vis de tout tiers procès-verbal de bornage contradictoire entre les Parties.

④ Application de la réglementation afférente aux lotissements

Le Terrain ci-dessus désigné sous le paragraphe ①, correspondant à l'Ilot G1 et aux futurs espaces publics, sera issu d'un tènement foncier plus vaste appartenant à Cogedim Provence et est destiné à la réalisation de partie du Programme de Construction de La Métropole; en conséquence de quoi, la cession par Cogedim Provence dudit Terrain susceptible de résulter de la présente Promesse sera constitutive d'une division relevant de la réglementation des lotissements, telle que prévue par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Aussi, la réalisation de l'Echange sera soumise à la Condition Suspensive ci-après définie de l'obtention par Cogedim Provence, à titre définitif, de la décision de non opposition à la déclaration préalable de division requise pour lui permettre de détacher :

- l'Ilot G1 de la parcelle à ce jour cadastrée section D numéro 83 ;
- les futurs espaces publics des parcelles à ce jour cadastrées section D numéros 24 et 83 ;
- et, si cela s'avère nécessaire, le terrain d'assiette de l'EDDV de la parcelle à ce jour cadastrée section D numéro 83.

A cet égard, Cogedim Provence déclare que les divisions envisagées ne sont pas soumises à permis d'aménager, mais à simple déclaration préalable, (i) celles-ci ne prévoyant pas, à la charge de Cogedim Provence, la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement et (ii) les tènements fonciers dont doivent être détachés l'Ilot G1, les futurs espaces publics et le terrain d'assiette de l'EDDV n'étant pas compris dans le périmètre d'un site

patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, ainsi qu'il résulte [d'une note de renseignements d'urbanisme/d'un certificat d'urbanisme] en date du [• •] portant sur les Biens devant être cédés par Cogedim Provence.

**Annexe 12 – [Note de renseignements
d'urbanisme/Certificat d'urbanisme] en
date du [• •]**

**II - EN CE QUI CONCERNE LES BIENS ECHANGES PAR LE SECOND
ECHANGISTE**

① Désignation des Terrains à céder par la Métropole

1ent - Un terrain sis 1, boulevard Ferdinand de Lesseps, dénommé **Ilot G2**, d'une superficie d'environ de 2.174 m² à provenir de la division de la parcelle de terrain à ce jour cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
901	D	11	1 Boulevard Ferdinand de Lesseps	1	32	31

Tel que ledit Ilot G2 figure sous teinte **violette** au plan établi par le Cabinet ENJALBERT, géomètre-expert à Salon de Provence (13100), 440, Chemin des Barettes, en date du [• •].

Une copie de ce plan demeure annexée aux Présentes.

**Annexe 13 – Plan figurant l'emprise de
l'Ilot G2 à céder par La Métropole**

2ent - Un terrain sis traverse du Bachas, dénommé **Ilot H**, d'une superficie d'environ de 2.251 m² à provenir de la division de la parcelle de terrain à ce jour cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
901	D	79	[• •]	[• •]	[• •]	[• •]
901	D	80	[• •]	[• •]	[• •]	[• •]

Tel que ledit Ilot H figure sous teinte **bleue** au plan établi par le Cabinet ENJALBERT, géomètre-expert à Salon de Provence (13100), 440, Chemin des Barettes, en date du [• •].

Une copie de ce plan demeure annexée aux Présentes.

**Annexe 14 – Plan figurant l'emprise de
l'Ilot H à céder par La Métropole**

3ent - Un terrain sis traverse du Bachas, dénommé **Ilot I**, d'une superficie d'environ de 2.621 m² à provenir de la division de la parcelle de terrain à ce jour cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
901	D	9	63 Traverse du Bachas		40	17

Tel que ledit Ilot I figure sous teinte **bleu ciel** au plan établi par le Cabinet ENJALBERT, géomètre-expert à Salon de Provence (13100), 440, Chemin des Barettes, en date du [• •].

Une copie de ce plan demeure annexée aux Présentes.

Annexe 15 – Plan figurant l'emprise de l'Ilot I à céder par La Métropole

② Etablissement d'un document d'arpentage et d'un plan de division

La Métropole fera établir à ses frais, préalablement à l'Echange :

- le ou les document(s) modificatif(s) du parcellaire cadastral (à publier avec l'Acte d'Echange concordant avec le plan susvisé) en vue de définir l'assiette cadastrale du Terrain, conformément aux plans d'emprises des Ilots G2, H et I composant les Annexes 13 à 15 susvisées ;
- et des plans de division faisant apparaître les points de [piquetages/bornage] desdits Ilots.

③ Absence de procès-verbal de bornage

Le notaire soussigné rappelle les dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du code de l'urbanisme :

Article L 115-4 :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.

Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat."

Article L 115-5 :

"Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention."

Cogedim Provence déclare qu'elle envisage d'édifier sur les Ilots des immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel et qu'en conséquence les dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme sont applicables aux Présentes.

Toutefois, le Terrain devant provenir de la division de parcelles dont le surplus après division restera la propriété de La Métropole, celle-ci sera dispensée d'établir un procès-verbal de bornage mais Cogedim Provence devra aux termes de l'Acte d'Echange reconnaître que la division telle qu'elle a été opérée par La Métropole lui est valablement opposable et qu'elle vaudra pour l'avenir et vis-à-vis de tout tiers procès-verbal de bornage contradictoire entre les Parties.

④ Application de la réglementation afférente aux lotissements

Chacun des Terrains ci-dessus désignés sous le paragraphe ①, correspondant aux Ilots G2, H et I, sera issu d'un tènement foncier plus vaste appartenant à La Métropole et sera destiné à la réalisation de partie du Programme de Construction de Cogedim Provence ; en conséquence de quoi, la cession par la Métropole de chacun desdits Terrains susceptible de résulter de la présente Promesse sera constitutive d'une division relevant de la réglementation des lotissements, telle que prévue par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la réalisation de l'Echange sera soumise à la Condition Suspensive ci-après définie de l'obtention par La Métropole, à titre définitif, des décisions de non opposition aux trois (3) déclarations préalables de division requises pour respectivement lui permettre de détacher :

- l'Ilot G2 de la parcelle à ce jour cadastrée section D numéro 11 ;
- l'Ilot H des parcelles à ce jour cadastrées section D numéros 79 et 80 ;
- et l'Ilot I de la parcelle à ce jour cadastrée section D numéro 9.

A cet égard, la Métropole déclare que les divisions envisagées ne sont pas soumises à permis d'aménager, mais à simple déclaration préalable, (i) celles-ci ne prévoyant pas, à la charge de la Métropole, la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement et (ii) les tènements fonciers dont doivent être détachés les Ilot G2, H et I n'étant pas compris dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, ainsi qu'il résulte [d'une note de renseignements d'urbanisme/d'un certificat d'urbanisme] en date du [• •] devant être cédés par La Métropole.

Annexe 16 – [Note de renseignements d'urbanisme/Certificat d'urbanisme] en date du [• •]

Pour mémoire :

Les surfaces/parcelles seront mises à jour préalablement à la signature de la promesse d'échange sur la base des déclarations préalables : lesquelles auront été déposées à pareille date par les propriétaires concernés, et ce après réalisation des opérations de bornage actuellement en cours

A ce jour, les parcelles et surfaces reportées aux Présentes résultent du plan de division provisoire établi par le Cabinet ENJALBERT, géomètre-expert à Salon de Provence (13100), 440, Chemin des Barettes en date du 04 septembre 2025

EFFET RELATIF**▪ DU CHEF DE COGEDIM PROVENCE :****1ent – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section D numéro 83 (anciennement cadastrée section D numéros 13, 26, 25, 61, 62, 63 et 64) :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Johanna BENHAÏM, Notaire à Marseille le 26 Janvier 2022 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 3 le 07 Février 2022, volume 2002 P, numéro 3992.

2ent – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section D numéro 24 :

[• •]

A compléter en fonction de la signature au jour de la Promesse d'Echange : viser la promesse de vente ou la vente

▪ DU CHEF DE LA METROPOLE :**➤ En ce qui concerne l'Ilot G2 (parcelle cadastrée section G numéro 11) :**

Acquisition suivant acte administratif en date du 18 février 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE 1^{er} le 27 février 2020, volume 2020 P numéro 1415.

➤ En ce qui concerne l'Ilot H (parcelles cadastrées section D numéros 79 et 80) :

1ent – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section D numéro 79 (provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée section D numéro 8) :

Transfert de propriété par la Ville de MARSEILLE à la METROPOLE suivant acte administratif à intervenir préalablement à la réitération des Présentes par acte authentique.

2ent – En ce qui concerne la parcelle cadastrée section D numéro 80 :

Par prélèvement sur le domaine public non cadastré en vertu d'un procès-verbal du cadastre en date du [• •], publié au service de publicité foncière de Marseille 1^{er} le [• •] volume [• •] numéro [• •].

➤ **En ce qui concerne l'Ilot I (parcelle cadastrée section D numéro 9) :**

Acquisition suivant acte administratif en date du 18 février 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MARSEILLE 1^{er} le 27 février 2020, volume 2020 P numéro 1415.

PROPRIETE-JOUISSANCE

① TRANSFERT DE PROPRIETE DES BIENS

Les Echangistes seront respectivement propriétaires des Biens qu'ils recevront en vertu de l'Echange au moyen et par le seul fait de la signature dudit Acte d'Echange.

Toutefois, en ce qui concerne l'Ilot I devant être cédé à Cogedim Provence et dont le transfert de propriété au profit de celle-ci interviendra au résultat de l'échange avant qu'il ait pu être constaté tant (i) sa libération effective que (ii) l'achèvement des travaux de mise en état, celui-ci sera soumis à un différé de jouissance ci-après visé à l'article « *Dispositions spécifiques à l'Ilot I* ».

② TRANSFERT DE JOUISSANCE

▪ **En ce qui concerne le Terrain cédé par Cogedim Provence :**

La Métropole en aura la jouissance également à compter de la signature de l'Acte d'Echange, à l'exception des emprises, identifiées sous teinte [• •] au plan ci-après visé, dont Cogedim Provence conservera la jouissance au titre des installations de chantier des travaux des Programmes de Construction ; ledit Terrain devant être impérativement, à cette même date :

- libre de toute location, de toute autorisation d'occupation temporaire et de toute occupation, de tous meubles, matériel, véhicules, etc.. .
- en l'état prévu aux termes de la condition préalable « Mise en état des Biens – Cessation d'activité » stipulée aux Présentes.

Les emprises objets du différé de jouissance sont matérialisées sous teinte [• •] **au plan** demeuré annexé aux présentes. Les conditions de ce différé de jouissance sont détaillées à l'Article « *Différé de jouissance accordé à Cogedim Provence* » figurant ci-après.

Etant spécifiquement convenu entre les Parties, à titre d'obligations de résultat pour Cogedim Provence, que la libération desdites emprises par ce dernier devra intervenir dans un délai compatible tant avec (i) la mise en service du centre bus dont la réalisation est projetée sur l'Ilot G1 par l'Intervenant qu'avec (ii) le délai nécessaire à l'Aménageur pour la réalisation des futurs espaces public lui incombant.

Le calendrier de libération des emprises sera défini d'un commun accord entre les Parties dans le cadre du Comité de Suivi.

**Annexe 17 – Plan des emprises objet du
différé de jouissance accordé à Cogedim
Provence en date du [• •]**

▪ **En ce qui concerne les Ilots G2 et H cédés par La Métropole :**

Cogedim Provence en aura la jouissance également à compter de la signature de l'Acte d'Echange ; lesdits Ilots devant être impérativement, à cette même date :

- libres de toute location, de toute autorisation d'occupation temporaire et de toute occupation, de tous meubles, matériel, véhicules, etc.. .
- entièrement libérés de tout usage public dans les conditions ci-après définies ;
- en l'état prévu aux termes de la Condition Préalable « Mise en état des Biens – Cessation d'activité » stipulée aux Présentes.

▪ **En ce qui concerne l'Ilot I remis par La Métropole :**

Cogedim Provence en aura la jouissance dans les délai et conditions définis ci-après à l'Article « *Dispositions spécifiques à l'Ilot I* » ci-après.

Ledit Ilot I devant, à la date de sa délivrance à Cogedim Provence, être impérativement :

- libre de toute location, de toute autorisation d'occupation temporaire et de toute occupation, de tous meubles, matériel, véhicules, etc.. .
- entièrement libéré de tout usage public dans les conditions ci-après définies ;
- en l'état prévu aux termes de l'article « Mise en état de l'Ilot I – Cessation d'activité » stipulée aux Présentes.

DELAI – REALISATION – CARENCE

① DELAI

Sauf l'effet des prorogations ci-après, la Promesse est consentie pour un délai expirant le **TRENTE-ET-UN MARS DEUX MILLE VINGT-HUIT (31 mars 2028)**, à seize heures.

② CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION

A compter de la date de signature de la Promesse, le calendrier envisagé par les Parties, à titre purement indicatif et hors cas de prorogations automatiques envisagés aux Présentes, est le suivant :

- au plus tard au **4^{ème} trimestre 2025** : Accord d'EUROMED pour le lancement des consultations d'architectes ;
- au plus tard en **septembre 2026** : dépôt des premiers dossiers de demande de permis de construire par Cogedim Provence ;

- au plus tard en **avril 2027** : dépôt du permis de construire concernant le centre-bus par l'Intervenant ;
- au plus tard le **31 mars 2028** : réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives ;
- au plus tard le **31 mars 2028** : réalisation des Conditions Préalables stipulées à la Promesse pour les lots G2 et H ;
- au plus tard le **31 mars 2028** : signature de l'Acte d'Echange

③ CAS DE PROROGATION

Les Parties conviennent expressément que, si à la date fixée ci-dessus à l'article « *Délai* » pour la réalisation de l'Echange :

- les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation des Présentes serait automatiquement prorogé aux quinze (15) Jours Calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables ;
- les autorisations administratives en cours d'instruction, ou l'une de celle-ci, n'étaient pas obtenues, tant le délai de réalisation des Conditions Suspensives que la durée de validité de la Promesse seraient prorogés du temps nécessaire à leur obtention et à la purge des délais de recours et de retrait administratif (augmenté, pour ceux concernés, des délais de notification prévus à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme) ;
- les autorisations administratives étaient obtenues mais que les délais de recours et de retrait ouverts à leur encontre ou à l'encontre d'une de celles-ci n'étaient pas expirés, tant le délai de réalisation des Conditions Suspensives que la durée de validité de la Promesse, le cas échéant déjà prorogés en application des stipulations qui précèdent, seraient prorogés du temps nécessaire à la purge desdits délais (augmenté, pour ceux concernés, des délais de notification prévus à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme), majoré de quinze (15) Jours Calendaires ;
- un ou plusieurs recours étaient introduits contre lesdites autorisations administratives ou l'une quelconque de celles-ci, tant le délai de réalisation des Conditions Suspensives que la durée de validité de la Promesse, le cas échéant déjà prorogés en application des stipulations qui précèdent, seraient prorogés du temps nécessaire au rejet définitif et/ou au désistement définitif de leur(s) auteur(s) ;
- le Terrain devant être remis à La Métropole n'était pas libéré par son ancien propriétaire, lequel bénéficie à ce jour d'un différé de jouissance ainsi qu'il est dit ci-avant ; la durée de validité de la Promesse, le cas échéant déjà prorogée en application des stipulations qui précèdent, serait prorogée du temps nécessaire au constat de la libération dudit Terrain ;
- il n'aurait pu être constaté la libération des Ilots G2 et H dans les conditions des Présentes ; la durée de validité de la Promesse, le cas échéant déjà prorogée en

application des stipulations qui précèdent, serait prorogée du temps nécessaire au constat de la réalisation de la Condition Préalable y relative ;

- il n'aurait pu être constaté la réalisation de la Condition Préalable relative à la Mise en état des Biens par suite notamment de l'absence de réception des justificatifs de cessation des installations classées pour la protection de l'environnement et/ou par suite de la prescription de fouilles archéologiques sur lesdits Biens ; la durée de validité de la Promesse, le cas échéant déjà prorogée en application des stipulations qui précèdent, serait prorogée du temps nécessaire à la réalisation de ladite Condition Préalable ;

En outre, les Parties conviennent que le Délai ci-dessus stipulé sous le paragraphe ①, de même que le délai imparti pour la réalisation des Conditions Suspensives, seront prorogés automatiquement de douze (12) mois dans l'hypothèse où les Parties ne serait pas dispensé de réaliser une étude d'impact suite à la demande d'examen au cas par cas en cours d'instruction et visée en l'exposé qui précède.

Etant expressément convenu entre les Parties que si les prescriptions de l'autorité compétente dans le cadre de l'évaluation environnementale imposent la réalisation d'ouvrages et/ou des équipements autres que ceux prévus dans le ou les dossier(s) de demande(s) de permis de construire envisagés sur les Biens par les Parties telle qu'indiquée aux Présentes, de nature à empêcher ou réduire tout ou partie des Programmes envisagés par les Parties ou encore de nature à rendre leur réalisation et/ou leur exploitation significativement plus onéreuse, les Parties se rapprocheront pour convenir d'un commun accord des suites à donner à la Promesse.

A défaut d'accord entre les Parties sur les suites à donner à la Promesse compte tenu desdites prescriptions dans les trois (3) mois à compter de la date à laquelle lesdites prescriptions auront été portées à la connaissance des Parties, la Promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre.

Enfin de convention expresse, ces divers cas de prorogation automatique ne pourront toutefois pas reporter, toutes causes confondues, le Délai de la Promesse au-delà du **31 mars 2029**.

Dans l'hypothèse où, à la date indiquée ci-dessus (soit le 31 mars 2029) il ne pourrait être constaté la réalisation de toutes les Conditions Préalables et/ou de toutes les Conditions Suspensives, les Parties se rapprocheront et tenteront de s'accorder sur les suites à donner aux Présentes. A défaut d'accord des Parties dans les soixante (60) Jours Calendaires suivant ladite date, la Promesse (qui sera réputée être prorogée de plein droit pendant ledit délai de soixante (60) Jours Calendaires) sera de plein droit caduque sans indemnité de part ni d'autre (sauf pour la ou les Parties à renoncer dans ledit délai de soixante (60) Jours Calendaires au bénéfice des Conditions Préalables et/ou Suspensives lui profitant et alors défaillies).

④ REALISATION

L'Acte d'Echange sera reçu, au plus tard le dernier jour du Délai ci-dessus fixé, le cas échéant prorogé dans les conditions susvisées, par Maître Johanna BENHAÏM, notaire à MARSEILLE (13001), avec la participation de Maître Raphaël GENET-SPITZER, Notaire à MARSEILLE (13002).

En toute hypothèse, le transfert de propriété des Biens Echangés est reporté au jour de la constatation de l'Acte d'Echange en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur l'Echange, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

⑤ CARENCE DE L'UNE DES PARTIES – EXCUTION FORCEE

Dans le cas où l'Acte d'Echange ne serait pas signé par les Parties dans le Délai ci-dessus convenu, le cas échéant prorogé dans les conditions des Présentes, les Conditions Préalables et toutes les Conditions Suspensives étant par ailleurs réalisées, la Partie la plus diligente sommera l'autre Partie, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire soussigné ou du notaire participant, à l'effet de signer l'Acte d'Echange.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de trente (30) Jours Calendaires.

A la date indiquée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'Acte d'Echange ;
- soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire chez lequel la sommation de comparaître a été faite, dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre Partie.

Au cas de défaut de la Partie sommée, l'autre Partie pourra à son choix dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre judiciairement la réalisation de l'Echange, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation du fait de devoir poursuivre judiciairement la réalisation de l'Echange ;
- soit faire constater que l'Echange n'est pas réalisé ; cette constatation résultant (i) du défaut prononcé contre la Partie sommée dans le procès-verbal et (ii) de la déclaration de volonté de la Partie ayant sommée l'autre de considérer l'Echange comme résolue de plein droit conformément à l'article 1225 du Code Civil et de reprendre purement et simplement sa liberté, sans préjudice du bénéfice de la clause pénale ; pareille décision entraînera la caducité de la Promesse, sans autre formalité, à la date de la signature dudit procès-verbal.

La clause pénale sera alors exigible dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la signature du procès-verbal susvisé faisant état de la volonté de la Partie ayant adressé la sommation à la Partie défaillante, de se prévaloir de la caducité de la Promesse, sauf pour la Partie considérée comme défaillante à en contester l'exigibilité.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les Conditions Préalables et les Conditions Suspensives relatives à l'exécution des Présentes étaient réalisées, l'une des Parties ne régulariserait pas l'acte authentique d'Echange et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS (199.150,00 Euros), représentant 5% de l'évaluation des Biens, à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les Parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

CONDITIONS FINANCIERES

① EVALUATION DES BIENS ECHANGES – ABSENCE DE SOULTE

Les échangistes évaluent chacun les Biens qu'ils s'échangent à la même somme hors taxes de **TROIS MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (3.983.000 Euros HT)**.

Etant ici précisé ce qui suit :

- En ce qui concerne les Biens Echangés par Cogedim Provence : A la somme hors taxe ci-dessus à laquelle il y aura lieu d'ajouter le montant de la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur l'évaluation globale, soit sur la base du taux actuellement en vigueur de 20,00% la somme de SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENTS EUROS (796.600,00 Euros) ;

- En ce qui concerne les Biens Echangés par La Métropole : A la somme hors taxe ci-dessus il y aura lieu d'ajouter le montant de la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur l'évaluation globale, soit sur la base du taux actuellement en vigueur de 20,00% la somme de SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENTS EUROS (796.600,00 Euros) ;

En conséquence, l'Echange interviendra sans soulte ni retour de part ni d'autre, sauf à faire application des dispositions de l'article « Clause résolutoire relative à l'Ilot I » ci-après.

② AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICE FISCAUX

La Métropole déclare avoir obtenu du service des domaines un avis de valorisation des Biens en date du 15 avril 2025.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES **DE L'ECHANGE A INTERVENIR**

① FORCE OBLIGATOIRE DU CONTRAT

De convention expresse entre les Parties, celles-ci renoncent, aux termes même des Présentes :

- aux dispositions de l'article 1222 du Code civil qui permet au créancier, après simple mise en demeure, de faire exécuter lui-même l'obligation à ses frais avancés contre remboursement postérieur par le débiteur.
- aux dispositions de l'article 1223 du Code civil qui permet au créancier d'accepter une exécution imparfaite et de solliciter une réduction proportionnelle du prix ;
- aux dispositions de l'article 1226 du Code civil qui permet une résolution du contrat sur simple notification du créancier.

Les Parties s'engagent à réitérer les termes du présent article aux termes de l'Acte d'Echange.

② RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse de l'échange à intervenir, les Parties s'engagent respectivement à se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé du bien reçu par lui en échange et ce directement aux termes de l'acte authentique constatant la réalisation des Présentes.

En conséquence, elles renonceront expressément, aux termes même de l'Acte d'Echange, à l'exercice de toute action réelle sur les Biens devant être échangés, se réservant alors seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

③ GARANTIE D'EVICITION

Chacune des Parties déclare en ce qui concerne spécifiquement les Biens qu'elle doit remettre à titre d'échange :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des Biens, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur les Biens pouvant porter atteinte au droit de propriété ;

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin ;
- que la consistance des Biens n'a pas été modifiée par des travaux non autorisés ;
- qu'à sa connaissance les Biens ne sont régis à ce jour par aucun règlement de copropriété, état descriptif de division en copropriété ou en volumes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus en ce qui concerne l'EDDV, cahier des charges ou ancien cahier des charges de lotissement ;
- qu'à sa connaissance les Biens ne sont compris dans le périmètre d'aucune association syndicale libre ou association foncière urbaine libre et que les Echangistes ne sont membres d'aucune association à raison de leur droit de propriété ;
- qu'elle n'a conféré à personne d'autre qu'à son coéchangiste un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à l'Acte d'Echange.

Chacune des Parties, en ce qui concerne les Biens qu'elle doit recevoir à titre d'échange bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie, en cas d'éviction, organisée par les articles 1626 à 1640 du Code Civil.

④ ABSENCE D'INSCRIPTION

Les Biens seront libres de toute inscription d'hypothèque légale spéciale ou d'hypothèque le jour de la signature de l'Acte d'Echange.

Si lors de la publication de l'Acte d'Echange, l'état hypothécaire délivré ensuite de cette formalité révélait l'existence d'inscriptions, transcriptions, publicités antérieures ou mentions grevant les Biens, du chef de la Partie ayant remis le Bien considéré et/ou des précédents propriétaires, la Partie ayant remis le Bien considéré devra rapporter à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions ou le rejet des transcriptions ou publicités et mentions dans les trois (3) mois de la dénonciation amiable, qui lui aura été faite au domicile élu.

⑤ ETAT DES BIENS ECHANGES

Aux termes de l'Acte d'Echange, chacune des Parties devra s'obliger à subroger l'autre Partie, à première demande de celle-ci, dans tous les droits qu'il détient relativement aux Biens et/ou à l'encontre des auteurs de tout diagnostic, études, analyses qu'il a fait ou aura fait établir relativement aux Biens.

Sans préjudice des obligations mises, en vertu des Présentes, à la charge de chacune des Parties au titre de la Mise en Etat des Biens Echangés, chacun des échangistes ne sera tenu à l'égard de son coéchangiste à aucune garantie en raison des vices apparents ou cachés dont le sol ou le sous-sol pourraient être affectés.

Chacune des Parties devra notamment supporter les conséquences :

- (a) d'erreur ou d'omission dans la désignation,
- (b) des mitoyennetés, du respect ou non des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains,
- (c) de fouilles ou excavations pratiquées en sous-sol, des éboulements qui pourraient en résulter,
- (d) de la situation géotechnique et hydrogéologique des Biens.

Spécifiquement en ce qui concerne les réseaux, les Parties conviennent de ce qui suit :

Chacune des Parties réalisera ou fera réaliser, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage :

- la désactivation ou le dévoiement des réseaux devant être maintenus en service en dehors des Biens cédés ;
- au retrait, ainsi qu'à la mise en décharge éventuelle selon la réglementation en vigueur, des réseaux inactifs et/ou désactivés par ses soins, de sorte que ceux-ci ne soient pas laissés en l'état de vestige en tréfonds des Biens cédés.

En cas de découverte fortuite de réseaux inactifs ou actifs après l'Acte d'Echange, la Parties ayant cédé le Biens concerné par ledit réseau remboursera à l'autre partie, sur présentation de factures acquittées, le coût lié à leur dévoiement et/ou désactivation et/ou retrait et mise en décharge éventuelle.

⑥ CONTENANCE

Les Echangistes ne confèreront aucune garantie de contenance en ce qui concerne les Biens à leur coéchangiste, ainsi la différence en plus ou en moins s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la Partie auquel ledit Bien a été remis, sans aucun recours contre son coéchangiste, excédât-elle un vingtième.

Toutefois, chacune des Parties s'oblige à subroger son coéchangiste, à première demande de sa part, dans tous ses droits à l'encontre du géomètre ayant procédé au bornage et au mesurage des Biens Echangés.

⑦ SERVITUDES

Si l'Echange devient parfait par suite de la réalisation des Conditions Préalables et des Conditions Suspensives, chaque Echangiste devra faire son affaire des servitudes ci-après :

• Servitudes administratives et d'urbanisme

Chacune des Parties fera son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme résultant des documents organiques de la Z.A.C et du Document d'Urbanisme définissant les règles d'urbanisme applicable sur la Commune.

Chacune des Parties déclare avoir parfaitement connaissance des servitudes administratives et d'urbanisme grevant les Biens qui lui seront remis et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

• Servitudes conventionnelles

Chacune des Parties souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens qui lui seront remis, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre son coéchangiste, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, les Echangistes déclarent, en ce qui concerne les Biens qu'ils remettront, qu'ils n'ont créé aucune servitude et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux,
- de l'urbanisme ou de la loi,
- le tout à l'exception de celles ci-après rappelées.

➤ **En ce qui concerne le Terrain remis par Cogedim Provence**

Il résulte de l'acte reçu par Maître Johanna BENHAÏM, Notaire à Marseille, le 26 Janvier 2022, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 07 février 2022, volume 2002P numéro 3992, suivi d'un acte complémentaire et rectificatif en date du 07 mai 2024, constituant le titre de propriété de Cogedim Provence, ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

*« ... **B – Il est ici également rappelé** les conditions particulières et mitoyennetés suivantes :*

- Aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître DEYDIER, notaire à MARSEILLE le 23 décembre 1957, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1 le 15 janvier 1958, volume 2564, numéro 9.

Il a été rappelé ce qui suit, littéralement retranscrit :

« CONDITIONS PARTICULIERES. - MITOYENNETES

La présente vente est en outre consentie et acceptée :

I° Sous les clauses contenues dans l'arrêté de lotissement en date du vingt neuf novembre mil neuf cent cinquante cinq, dont l'original est demeuré annexé à un acte aux minutes de Me PALMIERI et Me LIEUTARD, Notaires à Marseille, en date du neuf août mil neuf cent cinquante six, dont il est littéralement extrait ce qui suit :

I.- ARRETE : ARTICLE 1^{er} : - Mr le Président Directeur Général de la société des Huileries MAUREL, dont le siège social est à Marseille, 248 Avenue Roger Salengro, quartier des Crottes, agissant pour le compte de ladite société, est autorisée à procéder à la création et à l'aménagement d'un lotissement sur un terrain sis à cette adresse, conformément au plan visé pour être annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2. :- Le lotissement étant situé en zone industrielle, secteur I, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Exceptionnellement pourront être autorisées les constructions destinées seulement au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements industriels, compris dans le périmètre du lotissement.

ARTICLE 3. :- Les constructions visées à l'article précédent feront obligatoirement l'objet d'une demande de permis de construire déposée en Mairie, dans les formes prévues par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et les décrets des 20 mai et 31 août 1955.

L'alimentation en eau des parcelles formées devra être réalisée par la société des Huileries MAUREL en complet accord avec la société des Eaux de Marseille, préalablement à toutes ventes de lots.

ARTICLE 4. :- La société des Huileries MAUREL ou ses ayant droits et les acquéreurs des lots, sont tenus de se conformer aux dispositions des lois en vigueur sur la protection de la santé publique et notamment aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 5. :- Mr le secrétaire général de la Préfecture, Mr le Directeur du Service Départemental du M.R.L. et Mr le Député Maire de la Ville de Marseille sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté. »

Ces dispositions ne concernent qu'une partie du BIEN vendu, soit les parcelles cadastrées section D n°63 et 64 (anciennement D n°47).

En outre, diverses conventions de mitoyennetés ont été rappelées aux termes dudit acte susvisé reçu par Maître DEYDIER, notaire à MARSEILLE le 23 décembre 1957, dont une simple copie est ci-annexée.

... »

Il résulte des anciens titres de propriété ayant pour objet partie des Biens cédés par Cogedim Provence qu'il n'a pas été établi au titre du lotissement susvisé de cahier des charges, de sorte que les dispositions ci-dessus n'ont qu'une portée réglementaire et sont à ce jour sans objet.

➤ **En ce qui concerne l'Ilot G2**

[• •]

A compléter avec les éléments relatifs à cet Ilot

➤ **En ce qui concerne les Ilots H et I**

Il résulte d'un acte administratif en date du 30 Décembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1, le 23 Février 2015, volume 2015 P numéro 955, qu'une servitude de passage, entretien, pose de poteaux a été constituée telle qu'elle est retranscrite ci-après :

« SERVITUDE DE PASSAGE, ENTRETIEN, POSE DE POTEAUX

Il est convenu entre les parties de créer une servitude de passage, d'entretien pour les poteaux du DOJO situés sur la parcelle 215901D0009 au bénéfice de la parcelle 215901D0008.

Ces poteaux supportent notamment des câbles électriques.

Fonds servant	Fonds dominant
D0009 : 4017m ²	D0008 : 4545m ²

... »

A ce titre, La Métropole déclare que les Biens objets de la Promesse d'Echange ne sont pas concernés par la servitude ci-dessus rappelée.

A compléter la portée de cette servitude sur l'ilot objet de l'Echange

Existe-t-il un plan ?

Déclaration ci-dessus à confirmer par la Métropole

Au titre des rappels ci-dessus, il demeure annexé aux Présentes :

[• •]

Annexe 18 – Documentation relative aux servitudes conventionnelles

⑧ IMPOTS ET TAXES

Les Echangistes déclarent qu'ils sont à jour du paiement de la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, pour les années antérieures à celle en cours.

Chacune des Parties acquittera de manière générale toutes les taxes et impôts relatifs à ses autorisations administratives et supportera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens, qui lui auront été remis, peuvent et pourront être assujettis, sauf au titre des emprises faisant l'objet des différés de jouissance convenus aux Présentes.

Chacune des Parties réglera le montant des Taxes Foncières émises pour l'année en cours au titre du Bien qu'il aura remis en échange et restera seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que son coéchangiste ne puisse être recherché à ce sujet.

Néanmoins, de convention expresse entre les Parties, les Parties s'obligeront à rembourser, le prorata des taxes foncières couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

En conséquence, chacune des Parties réglera, au titre du Bien qui lui aura été remis, [par/hors] la comptabilité du notaire soussigné et du notaire participant à son coéchangiste le prorata de l'impôt foncier dû au titre de l'année en cours, à première demande et sur présentation du rôle de recouvrement de la taxe foncière pour l'année en cours ; lequel prorata sera constitutif d'une charge augmentative soumise à TVA

⑨ ASSURANCES

Chacune échangiste fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant les Biens qui lui seront remis et dont il aura la jouissance à l'Acte d'Echange. De son côté, le coéchangiste fera son affaire personnelle de la résiliation des éventuelles assurances en cours, à compter de la signature de l'Acte

d'Echange, sauf en ce qui concerne la partie des Biens Echangés dont il conservera la jouissance dans les conditions des Présentes et pour laquelle il devra maintenir son assurance.

⑩ CONCESSION D’AFFICHAGE ET RELAIS DE TELEPHONIE

Chacune des Parties déclare qu'elle n'a conféré sur les Biens aucune concession d'affichage ni aucun contrat de pose et d'utilisation de relais téléphonie mobile à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES LIEES

AU DECLASSEMENT SANS DESAFFECTATION

ET AU DIFFERE DE JOUISSANCE AU PROFIT DE L'INTERVENANT

① DECLASSEMENT SANS DESAFFECTATION

La Métropole déclare que les Biens qu'elle doit céder à titre d'échange sont affectés à un usage de centre bus, ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède, et qu'ils dépendent à ce jour de son domaine privé, ayant été déclassés de son domaine public en vertu de la délibération de son Bureau devenue exécutoire ci-après visée.

Ainsi, aux termes d'une décision n° [• •] du Bureau métropolitain, en date du 6 octobre 2025 télétransmise à la Préfecture, le [• •] octobre 2025, celui-ci a :

- i) approuvé le déclassement sans constat de désaffectation des Biens appartenant à La Métropole et objets des Présentes, en application des dispositions des articles L.2142-3 et L3112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques ; l'objectif d'amélioration du service public poursuivi par La Métropole au résultat de son projet de démolition-reconstruction du centre bus sur l'Ilot G1 nécessitant que l'affectation soit maintenue notamment sur l'Ilot I à une date postérieure à l'Acte d'Echange.
- ii) approuvé la régularisation tant de la Promesse et de l'Echange au profit de Cogedim Provence ayant pour objet les Biens désignés aux Présentes.

Le représentant de la Métropole déclare :

- que la décision a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que de l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit et a été publiée au recueil des actes administratifs numéro [• •] en date du [• •] (page [• •]),
Variante délai de recours expiré
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé, sans que La Métropole ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité,

- qu'aucun recours n'a par ailleurs été intenté par un tiers à l'encontre de ladite décision, par suite devenue définitive,
Variante délai de recours non expiré
- qu'aucun recours n'a par ailleurs été intenté par un tiers à l'encontre de ladite décision à ce jour,
Fin de variante
- que les BIENS ne sont toujours pas libérés à ce jour.

Une ampliation de cette délibération est annexée aux Présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus (Annexe 2).

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les dispositions des articles L 2141-3 et L3112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques ne fixent pas de durée maximale séparant l'acte de déclassement de la désaffectation du Bien.

En l'espèce, les Parties conviennent d'un commun accord de fixer ce délai à cinq (5) ans à compter de la signature de l'Acte d'Echange soit prévisionnellement au plus tard à la fin du 2^{ème} trimestre 2033

Ce délai tient compte des délais nécessaires à l'Intervenant :

- pour l'édification du nouveau centre bus,
- la réalisation des travaux de mise en état – cessation d'activité de l'Ilot I,
- ainsi que pour la libération matérielle dudit Ilot I.

Etant ici d'ores et déjà convenu entre les Parties, que ce délai sera automatiquement prorogé, dans les conditions détaillées ci-après en cas de survenance d'un ou plusieurs des événements ci-dessous :

- survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai ;
- prescriptions de l'administration compétente dans le cadre de la procédure de cessation d'activité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives audit Ilot I ;
- recours contre les autorisations administratives sollicitées par l'Intervenant pour l'édification du nouveau centre bus.

En outre, La Métropole disposera également de la faculté de formuler auprès de Cogedim Provence, en concertation avec l'Intervenant, une demande de maintien postérieur à l'expiration du délai de jouissance différé, dans les conditions ci-après définies à l'article « *Dispositions spécifiques à l'Ilot I – Différé de jouissance et libération* ».

② CONSTAT DE LA LIBERATION DES ILOTS G2 et H

La libération effective des Ilots G2 et H devra faire l'objet d'un constat dressé par un commissaire de justice aux frais de La Métropole, une fois qu'il pourra être constaté, sur les emprises déclassées, l'absence d'usage desdits Ilots pour les besoins de la continuité du service public et l'interdiction au public d'y accéder, le tout ainsi que l'y oblige son représentant.

Les Biens devant former les Ilots G2 et H seront considérés comme libérés lorsque les conditions suivantes seront cumulativement remplies, savoir :

- dès lors que les Biens considérés auront été rendus par la Métropole libres de toute location ou occupation quelconque (y compris occupation sans droit ni titre), de tout droit et obligation locative quelconque et seront libres de toute réquisition ou préavis de réquisition ;
- dès lors que lesdits Biens auront été libérés de tous objets mobiliers, matériel et matériaux, véhicules, épaves, etc ;
- dès lors que l'absence d'affectation à un service public desdits Biens aura été constatée.

Il est précisé que cette libération s'entend de la justification que les Biens devant former les Ilots G2 et H sont devenus inutiles à la poursuite des missions de la Métropole et de l'Intervenant par :

- la suppression totale des possibilités de circulation et de stationnement des bus du Centre Bus sur les emprises considérées, et plus généralement l'arrêt de l'affectation des Biens devant former les Ilots G2 et H au service public du transport,
- la désactivation des réseaux et équipements directement nécessaires et indispensables à l'activité de La Métropole et de l'Intervenant et au service public du transport, ou leur dévoiement en dehors de l'assiette foncière considérée,
- la libération par le personnel directement lié à l'activité de La Métropole et de l'Intervenant et au service public du transport, des bâtiments édifiés sur lesdits Biens.

Cette libération des Ilots G2 et H sera constatée préalablement à l'Acte d'Echange selon les modalités suivantes :

- le constat matériel de Libération effective des emprises considérées, telles que celles-ci auront été identifiées à l'Acte d'Echange, sera établi par un commissaire de justice, aux frais de la Métropole ; lequel devra être à même de pouvoir constater, à l'occasion d'une ou plusieurs visites des Biens :
 - . l'impossibilité de circulation et de stationnement des bus du Centre Bus sur les emprises considérées,
 - . la libération par le personnel directement lié à l'activité de La Métropole et de l'Intervenant et au service public du transport, des bâtiments édifiés au sein desdites emprises,
 - . la non réaffectation des Biens à tout autre service public.
- la désactivation des réseaux et équipements directement nécessaires et indispensables à l'activité de La Métropole et de l'Intervenant et au service public du transport, ou leur dévoiement en dehors de l'assiette foncière considérée, comme de manière générale, l'arrêt de l'affectation desdites emprises au service public du transport devra être attestée par La Métropole.

③ DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'ÎLOT I – DIFFERE DE JOUISSANCE ET LIBERATION

Il est rappelé que la libération des Biens remis à titre d'Echange par La Métropole doit s'opérer en deux phases successives :

- la première relative aux Ilots G2 et H ainsi qu'il est dit ci-dessus préalablement à la signature de l'Acte d'Echange et ce conformément aux Conditions Préalables ci-après,
- et la seconde relative à l'Îlot I, une fois achevée les travaux d'édification du nouveau Centre Bus et au plus tard d'ici à la fin du 2^{ème} trimestre 2033 ainsi qu'il est dit ci-dessus ; lequel délai pouvant être prorogé dans les conditions des Présentes et dans la limite des délais convenus au titre de la clause résolutoire détaillée au 5. ci-dessous.

Les Parties conviennent que La Métropole continuera à occuper l'Îlot I, formant partie du Centre Bus actuel pour une durée commençant à courir à compter de la signature de l'Acte d'Echange et jusqu'à l'expiration d'un délai de **cinq (5) ans**, soit au plus tard à la fin du 2^{ème} trimestre 2033 ainsi qu'il est dit ci-dessus ; lequel délai pouvant être prorogé dans les conditions des Présentes.

Toutefois et ainsi qu'il est dit ci-dessus :

- ce délai sera automatiquement prorogé, dans les conditions détaillées ci-après en cas de survenance d'un ou plusieurs des événements ci-dessous :

➤ recours contre les autorisations administratives sollicitées par l'Intervenant pour l'édification du nouveau centre bus ;

Ainsi, si un ou plusieurs recours étaient introduits contre les autorisations administratives obtenues par l'Intervenant dans le cadre de l'édification du nouveau centre bus ou l'une quelconque de celles-ci, l'époque prévue pour la libération dudit Îlot I ci-dessus convenue, serait prorogée du temps nécessaire au rejet définitif et/ou au désistement définitif de leur(s) auteur(s) ;

➤ prescriptions de l'administration compétente dans le cadre de la procédure de cessation d'activité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives audit Îlot I ;

Ainsi, si une ou plusieurs prescriptions étaient émises par l'administration compétente dans le cadre de la procédure de cessation d'activité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à l'Îlot I, l'époque prévue pour la libération dudit Îlot I ci-dessus convenue, serait prorogée du temps nécessaire à la réalisation des travaux complémentaires imposés par lesdites prescriptions ;

➤ injonction administrative de suspendre ou arrêter les travaux sur le Lot G1 par suite de découvertes archéologiques ou la prescription de fouilles au titre de l'archéologie préventive ;

Ainsi, s'il survenait une telle injonction ou prescription dans le cadre de la réalisation des travaux d'édification du nouveau centre bus, l'époque prévue pour la libération dudit Ilot I ci-dessus convenue, le cas échéant déjà prorogée en application des stipulations qui précèdent, serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite desdits travaux ; ce report de délai étant calculé par Jour Ouvré. Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre d'exécution des travaux, accompagnée des pièces justificatives.

➤ survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai ci-après détaillé à l'article « *Mise en état de l'Ilot I par La Métropole – Cessation d'activité* » ;

Ainsi, s'il survenait une ou des cause(s) légitime(s) de suspension de délai d'achèvement et/ou un ou des cas de force majeure dans le cadre de la réalisation des travaux de mise en état de l'Ilot I, l'époque prévue pour la libération dudit Ilot I ci-dessus convenue, le cas échéant déjà prorogée en application des stipulations qui précèdent, serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement ou les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite desdits travaux ; ce report de délai étant calculé par Jour Ouvré. Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par un homme de l'art qui pourra être le maître d'œuvre d'exécution des travaux, accompagnée des pièces justificatives.

- en outre, La Métropole disposera également de la faculté de formuler, en concertation avec l'Intervenant, auprès de Cogedim Provence, une demande de maintien postérieur à l'expiration du délai de jouissance différée, éventuellement prorogé dans les conditions qui précèdent.

L'Intervenant devra, à l'appui de sa demande, justifier :

- de la nécessité impérieuse de maintenir l'occupation de l'Ilot I ;
- et de l'absence de solution alternative raisonnable (par exemple, transfert sur un autre site ou réorganisation des conditions d'exploitation),

Le tout afin de garantir la continuité du service.

Dans cette hypothèse, Cogedim Provence s'engage, dès à présent, à proroger le délai de jouissance différée conformément à la demande motivée de l'Intervenant, formulée en concertation avec La Métropole, dans la limite des délais convenus au titre de la clause résolutoire stipulée à son profit et détaillée au 5. ci-dessous.

En contrepartie de cette prorogation, Cogedim Provence percevra une compensation pour prolongation du droit de jouissance différée à la charge de l'Intervenant, dans les conditions détaillées ci-après et ce dès le 1^{er} juillet 2033.

Régime juridique de l'occupation :

L'occupation consentie au bénéfice de La Métropole et de l'Intervenant, dans les termes et conditions des Présentes, est une condition spécifique de l'Echange.

La Métropole reconnaît que l'occupation qui lui est consentie ne lui confère aucun droit réel, mais exclusivement le droit de se maintenir sur l'Ilot I pendant la durée susvisée

pour les stricts besoins du service public et dans les termes et conditions prévus aux Présentes.

Absence de loyer :

L'occupation par La Métropole et de l'Intervenant de l'Ilot I lui sera consentie à titre gratuit.

Toutefois, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement de Cogedim Provence, ce qui suit :

Cogedim Provence percevra une compensation pour prolongation du droit de jouissance différée à la charge de l'Intervenant, en cas de prolongation du délai de jouissance différée fixé aux Présentes, conformément à la demande motivée de l'Intervenant, formulée en concertation avec La Métropole et validée par Cogedim Provence ; et en tout état de cause à compter du 1^{er} juillet 2033, dans l'hypothèse où il ne pourrait être constaté la libération de l'Ilot I et ce pour quelque cause que ce soit.

Cette compensation prendra la forme d'un loyer dit « de marché » ; lequel sera déterminé par un expert indépendant désigné d'un commun accord entre les Parties.

Au cas où les Parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de l'expert, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal du lieu de situation des Biens statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la Partie la plus diligente.

Cette compensation sera payable trimestriellement à terme échu par l'Intervenant.

Charges, impôts et taxes :

L'Intervenant fera son affaire personnelle pendant la durée d'occupation des contrats d'abonnement avec les services concessionnaires pour les installations qui seraient propres à l'Ilot I, les contrats de maintenance et d'entretien de celui-ci et de ses équipements propres, ainsi que les abonnements de téléphone et les contrats de mise en sécurité. Il fera son affaire personnelle de leur résiliation à ses frais à la libération desdites emprises.

Les impôts et taxes pendant la période de différé de jouissance demeureront à la charge de La Métropole.

Par suite et de convention expresse entre les Parties, ces dernières s'obligent à procéder à tout remboursement, directement entre elles, de taxes foncières relative à l'Ilot I et, s'il y a lieu d'enlèvement des ordures ménagères, à réception du rôle de recouvrement au titre de chacune des années composant la période de différé de jouissance et ceux jusqu'à la Libération.

Ainsi à chaque réception du rôle, Cogedim Provence adressera à La Métropole une demande de remboursement par lettre recommandée avec accusé de réception contenant la copie dudit rôle. La Métropole remboursera à ce dernier, dans les trente (30) Jours Calendaires de la réception de la demande de paiement qui lui aura été adressée par Cogedim Provence, le montant de taxe (ou du prorata de taxe foncière pour l'année au cours de laquelle il sera constaté la Libération) pour l'année alors en cours.

La Métropole et l'Intervenant s'obligeront aux termes de l'Acte d'Echange à maintenir les Biens régulièrement assurés.

Charges et conditions de l'occupation – Obligation de Cogedim Provence :

1°) Cogedim Provence assurera, à compter de la signature de l'Acte d'Echange, à la Métropole une jouissance de l'emprise de l'Ilot I permettant l'existence et la continuité du service public qui y est exercé jusqu'au déménagement du Centre bus;

2°) Cogedim Provence maintiendra assuré l'emprise de l'Ilot I au titre de sa qualité de propriétaire non-occupant notamment contre l'incendie, catastrophes naturelles et sa responsabilité civile.

Charges et conditions de l'occupation – Obligation de la Métropole et de l'Intervenant :

A titre liminaire, il est ici rappelé que l'Ilot I devra être remis à Cogedim Provence après réalisation, à la charge de la Métropole, des travaux de démolition et remise en état des sols détaillés et convenus aux Présentes.

Toutefois, à compter de l'Acte d'Echange et jusqu'à la démolition des constructions existantes sur l'Ilot I :

1°) La Métropole et l'Intervenant seront tenus de maintenir l'Ilot I dans un état conforme à celui constaté par l'état des lieux d'entrée visé ci-après, de veiller à l'absence d'aggravation de la situation environnementale des Biens (ci-après « l'Etat Initial Environnemental de l'Ilot I »), tel que cet Etat Initial Environnemental de l'Ilot I résulte des études réalisées à ce jour et visées ci-après, et de procéder aux réparations locatives nécessaires par des moyens à leur convenance.

2°) La Métropole et l'Intervenant prendront à leur charge les réparations locatives.

3°) La Métropole et l'Intervenant feront leur affaire personnelle, à leurs frais et sous leur responsabilité, à la décharge pleine et entière de Cogedim Provence, du respect des prescriptions de tous règlements et textes en vigueur applicables compte tenu de la nature de l'activité exercée sur l'Ilot I, et notamment de la réglementation applicable aux établissements recevant du public, à l'accessibilité handicapée, du droit du travail et, de toute mise en conformité qui s'avèrerait nécessaire.

Etat des lieux et libération des locaux occupé :

Dans les quinze (15) Jours suivant la signature de l'Acte d'Echange, il sera dressé contradictoirement entre les Parties un état des lieux, établi en double exemplaire.

A la date de sa libération, la Métropole devra délivrer l'Ilot I à Cogedim Provence dans l'état convenu aux Présentes, notamment au titre de la mise en état de ce dernier, conformément aux dispositions du ④ ci-après. Elle résiliera, tous contrats de maintenance et tous abonnements qu'elle aura souscrits. Il sera établi contradictoirement entre les Parties un état des lieux de sortie le jour de la libération de l'Ilot I.

④ MISE EN ETAT DE L'ÎLOT I PAR LA METROPOLE – CESSATION D'ACTIVITES

De convention expresse entre les Parties, le jour de sa délivrance à Cogedim Provence, l'Îlot I devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes, savoir :

- l'Îlot I devra être libre de toute location et occupation quelconque, de toute réquisition et préavis de réquisition,
- l'Îlot I devra être nu et libéré de toutes constructions, tant en superstructure qu'en infrastructure jusqu'au et y compris le plancher le plus bas des bâtiments à ce jour le cas échéant existants sur ledit Îlot I (les fondations desdites constructions, notamment les éventuels pieux et autres ouvrages sis en dessous du plancher le plus bas susvisé, étant laissés à l'état de vestiges dans le tréfonds de l'Îlot I) ;
- l'Îlot I devra être libre de tous réseaux actifs, à charge pour la Métropole de procéder ou de faire procéder, sans frais à la charge de Cogedim Provence, à la désactivation et au dévoiement si nécessaire des réseaux présents sur ou en tréfonds dudit Îlot ;
- l'Îlot I devra être délivré à Cogedim Provence :
 - . à la cote de – 20 cm (moins vingt centimètres) sous la dalle la plus basse démolie, pour la partie bâtie de celui-ci ;
 - . et aux cotes actuelles du terrain naturel pour la partie non bâtie de celui-ci ;
 à charge pour La Métropole de procéder ou de faire procéder, à ses frais, aux éventuels remblais nécessaires ainsi qu'il est dit ci-après ;

Un plan définissant les cotes de nivellement auxquelles l'Îlot I devra être remis à Cogedim Provence, conformément au principe ci-dessus, sera remis par le Métropole à Cogedim Provence, pour validation par celle-ci, au plus tard à la date de dépôt par cette dernière de ses demandes de permis de construire.

- s'il s'avère nécessaire pour la Métropole de remblayer ou de faire remblayer l'Îlot I pour mettre celui-ci en conformité avec les cotes de nivellement qui figureront au plan de nivellement susvisé, la Métropole devra justifier à Cogedim Provence que lesdits remblais ont été effectués au moyen de terres compatibles sur le plan sanitaire avec l'usage projeté au titre de la présente clause de mise en état ; sauf accord contraire des Parties dans le cadre du Comité de Suivi pour ne pas procéder au remblaiement du Terrain ;
- il devra avoir été justifié à Cogedim Provence de l'accomplissement de l'ensemble des démarches requises au titre de la cessation des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à ce jour exploitées par l'Intervenant sur le terrain dont doit être issu l'Îlot I ;
- l'ensemble des mesures de réhabilitation nécessaires à la mise en compatibilité, sur le plan sanitaire, de l'Îlot I pour un usage industriel devra avoir été réalisé conformément aux prescriptions des services de l'Etat pour cet usage ;

Par suite, il incombera à La Métropole :

- de réaliser ou de faire réaliser, à ses frais et risques, dans le délai ci-après défini, l'ensemble des travaux requis pour mettre l'Ilot I dans l'état ci-dessus défini ;

Etant entendu que La Métropole restera, nonobstant l'Echange intervenu, entièrement responsable des matériaux et déchets issus des travaux précités et de leur traitement ou élimination et tiendra indemne Cogedim Provence de toute action et/ou litige à cet égard.

A cet égard, La Métropole devra produire à Cogedim Provence, à l'issue de ces travaux, l'ensemble des pièces lui permettant de justifier du respect de l'ensemble des prescriptions légales et réglementaires s'imposant à ladite société à raison de l'élimination des terres et matériaux constitutifs de déchets, dont notamment l'ensemble des documents suivants :

- le ou les rapport(s) de fin de travaux tant pour les travaux de démolition, curage et désamiantage que pour les travaux de terrassement-dépollution, comprenant notamment les copies des bordereaux de suivi de déchets ;
- copie des plans des éventuels réseaux désactivés ;
- procès-verbaux de consignation ;

Pour mémoire :

Détail des justificatifs à définir avec un bureau d'étude spécialisé en environnement au regard de la nature des travaux de mise en l'état dont il sera convenu

- et d'entreprendre auprès de l'Intervenant toutes démarches à l'effet que celui-ci lui justifie et justifie à Cogedim Provence, en sa qualité d'actuel exploitant des ICPE présentes sur le terrain dont doit être détaché l'Ilot I :

- de la cessation de celles-ci dans les conditions prévues par la réglementation applicables.
- et de l'accomplissement de l'ensemble des prescriptions ayant pu être émises par l'autorité préfectorale au titre de ladite cessation d'activités de sorte à ce que celle-ci puisse être considérée comme achevée au sens des dispositions de l'article [R.512-39-3 (*en cas d'ICPE soumises à autorisation*) ou R.512-46-27 (*en cas d'ICPE soumises à enregistrement*) ou R.512-66-1 IV (*en cas d'ICPE soumises à déclaration*)] du Code de l'environnement.

A cet égard, l'Intervenant rappelle qu'il exploite à ce jour les ICPE suivantes sur les terrains dont doit être issu l'Ilot I :

- [• •]
- [• •]
- [• •]

Pour mémoire :

Site d'Arenç – Dossier 274957, Rapport F13T5/10/406, Intervention 09/94664, Version 2.0 de juin 2010

Site de Seigne – Dossier S274957, Rapport F13T5/10/407, Intervention 09/94664, Version 2.0 de juin 2010

⇒ Détail à reporter ci-dessus

Aussi, en prévision de la régularisation de l'Echange et en ce qui concerne l'Ilot I, l'Intervenant s'oblige à ses frais exclusifs :

- à procéder à toute déclaration de cessation d'activités s'avérant requises, conformément à la réglementation en vigueur ;
- à procéder à l'ensemble des mesures de mise en sécurité du site ;
- à satisfaire à l'ensemble des prescriptions pouvant être émises par l'autorité préfectorale au titre de ladite cessation d'activités (et de la prise en compte d'un usage industriel) de sorte à ce que celle-ci puisse être considérée comme achevée au sens des dispositions précitées du Code de l'environnement ;
- à tenir informé tant la Métropole que Cogedim Provence des démarches qu'il aura entreprises à cet égard et des suites apportées à celles-ci ;
- à communiquer tant à la Métropole qu'à Cogedim Provence les copies, avec leurs annexes, de ses échanges avec les services préfectoraux, y compris tout courrier ou notification pouvant lui être adressés par ces derniers ;
- à faire son entière personnel de toutes éventuelles prescriptions pouvant être émises par les services préfectoraux, même après remise en état du site et que la procédure de cessation d'activité menée soit réputée achevée ;
- [• •]

Rédaction à établir au vu des informations à produire par La Métropole

La Métropole devra avoir réalisé et achevé ou avoir fait réaliser et achever les travaux ci-dessus définis d'ici au plus tard le 30 juin 2033, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai.

Pour l'application des stipulations ci-dessus, il est convenu de ce qui suit :

a) les cas de force majeure s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies à l'article 1218 nouveau du Code civil, c'est à dire tous les événements empêchant l'exécution par la Métropole de son obligation d'achever à bonne date les travaux ci-dessus mis à sa charge pour autant (i) qu'ils échappent à son contrôle, (ii) qu'ils ne pouvaient pas être raisonnablement prévus lors de la conclusion de l'Echange et (iii) dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées ; la survenance d'un cas de force majeure ayant pour objet d'empêcher temporairement la Métropole de poursuivre les travaux mis à sa charge ayant pour seule conséquence de différer de plein droit la date de leur achèvement, sans que l'une ou l'autre des Parties puisse se prévaloir de la résolution partielle de l'Echange, en ce que celui-ci concerne l'Ilot I.

b) seront considérées comme causes légitimes de suspension du délai d'achèvement desdits travaux la survenance de l'un quelconque des événements ci-après, pour autant qu'il soit justifié de leur impact sur le chantier, savoir :

- les intempéries telles que définies à l'article L5424-8 du Code du travail ; lesquelles feront l'objet d'une attestation spécifique du maître d'œuvre d'exécution des travaux considérés précisant leur impact sur le déroulement du chantier, accompagnée des relevés de la station la plus proche de l'Ilot I, dès qu'ils seront disponibles ;
- les jours de retard consécutifs à la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment, dans la mesure où cela entraînerait une paralysie ou perturberait notablement et profondément le déroulement du chantier ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, y compris pour découvertes ou prescriptions archéologiques ;
- les troubles résultant de faits de guerre, d'acte de terrorisme, d'émeutes, de mouvements de rues, révolutions, cataclysmes naturels, inondations, cyclone, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- les retards entraînés par le redressement, la liquidation judiciaire ou la défaillance d'une entreprise participant au chantier et par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante, en redressement ou en liquidation judiciaire (la justification de la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux sera apportée par la Métropole au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant et caractérisant sa défaillance) ;
- les retards résultant de la découverte de zones de pollution de l'Ilot I impliquant des mesures complémentaires de réhabilitation non programmées, comme les retards résultant de la découverte d'engins pyrotechniques et du temps nécessaire aux interventions des services de l'Etat en charge de l'élimination desdits engins pyrotechniques ;
- les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, du fait des mesures législatives ou réglementaires mises en œuvre pour y répondre ayant pour conséquence des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement ; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors mêmes qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique.

S'il survenait une ou des cause(s) légitime(s) de suspension de délai d'achèvement et/ou un ou des cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux ci-dessus serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement ou les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite desdits travaux ; ce report de délai étant

calculé par Jour Ouvré. Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre d'exécution des travaux, accompagnée des pièces justificatives.

L'exécution des travaux de mise en état incombant à chacune des Parties résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal établi contradictoirement entre celles-ci et qui mentionnera les éventuelles réserves émises par Cogedim Provence préalablement à la délivrance de la jouissance de l'Ilot I.

Si Cogedim Provence refuse de constater ledit achèvement, considérant que les travaux incombant à l'Intervenant, tels que définis ci-dessus, ne sont pas achevés, un procès-verbal constatant ce refus sera établi.

Dans ce cas et, à défaut d'accord entre les Parties dans les cinq (5) Jours Ouvrés de ce procès-verbal sur les travaux restant à réaliser nécessaires à la mise en état des Biens considérés, les Parties désigneront d'un commun accord un homme de l'art *[ou désignation à prévoir dans la Promesse]* qui indiquera si les travaux de mise en état requis au titre desdits biens sont ou non achevés, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que ceux-ci puissent être considérés comme achevés ; étant précisé qu'une fois les travaux prescrits réalisés, il sera procédé à un nouveau constat d'achèvement de ces travaux en présence de cet homme de l'art.

La décision de l'homme de l'art s'imposera aux Parties sans recours.

Au cas où les Parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge de la partie à laquelle il sera donné tort par l'homme de l'art et, en cas de torts partagés, partagés par moitié entre les Parties.

Pour le cas où Cogedim Provence refuserait de constater l'achèvement des travaux du fait des réserves contredites par l'Intervenant, il sera fait appel à l'homme de l'art dans les conditions ci-dessus définies.

⑤ CLAUSE RESOLUTOIRE RELATIVE A L'ILOT I

Principe

Les Parties rappellent être convenues de différer le transfert de jouissance de l'Ilot I afin de permettre à La Métropole et à l'Intervenant de maintenir cette emprise affectée à un usage de Centre Bus pendant les travaux d'édification du nouveau centre bus par l'Intervenant et ce pour les besoins de la continuité du service public.

Lequel délai de différé de jouissance pouvant être prorogé automatiquement et/ou d'un commun accord entre les Parties dans les conditions du ③ qui précède.

Toutefois, dans l'hypothèse où à l'expiration d'un délai de (24) mois courant à compter de la mise en service du nouveau centre bus devant être édifié sur l'Ilot G1, il ne pourrait

pas être constaté la Libération de l'Ilot I, Cogedim Provence aura à son choix la faculté de se prévaloir de la résolution partielle de l'Echange, en ce qu'il concerne uniquement l'Ilot I.

Etant ici précisé que pour l'application de la présente clause, la mise en service du nouveau centre bus devant être édifié sur l'Ilot G1 s'entend du démarrage de l'exploitation du centre bus par l'Intervenant.

Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de Libération de l'Ilot I par l'Intervenant d'ici au plus tard le délai ci-dessus défini (savoir l'expiration d'un délai de (24) mois courant à compter de la mise en service du nouveau centre bus devant être édifié sur l'Ilot G1), l'Echange sera résolu de plein droit, en ce qu'il porte sur l'Ilot I, si bon semble à Cogedim Provence.

Pour ce faire, Cogedim Provence devra notifier à La Métropole sa décision de se prévaloir du bénéfice de la présente clause résolutoire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par lettre remise contre récépissé ou encore par acte extrajudiciaire avec un préavis de trois (3) mois (ci-après la « **Notification** »).

L'Echange sera alors réputé partiellement résolu de plein droit, en ce qui concerne exclusivement l'Ilot I, à l'expiration d'un délai de trois (3) mois courant à compter de la réception par La Métropole de la Notification, sauf pour l'Intervenant à avoir procédé dans ledit délai de trois (3) mois susvisé à la Libération dudit Ilot I.

En cas de mise en œuvre de la présente clause résolutoire par Cogedim Provence, dans les conditions ci-dessus prévues, les Parties s'obligent à constater par acte authentique la résolution partielle de l'Echange, et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Calendaires suivant l'expiration du délai de trois (3) mois susvisé courant à compter de la date de réception par La Métropole de la Notification ; les frais dudit acte de résolution partielle incombant à La Métropole.

L'acte de résolution partielle de l'Echange constatera la résolution partielle de l'Acte d'Echange en ce qu'il concerne l'Ilot I.

A défaut pour l'une des Parties de prêter son concours à l'établissement dudit acte complémentaire, l'autre Partie pourra entreprendre toute action judiciaire, aux frais de la Partie défaillante, à l'effet de faire constater la résolution partielle de plein droit de l'Echange en application de la présente clause résolutoire.

En cas de renonciation de Cogedim Provence au bénéfice de la présente clause résolutoire, comme dans l'hypothèse où celle-ci ne trouverait pas à s'appliquer (la libération de l'Ilot I étant intervenue dans le délai imparti), La Métropole s'oblige à prêter son concours, à première demande de Cogedim Provence, à tout acte complémentaire à l'Acte d'Echange le cas échéant nécessaire à l'effet de constater pareille situation ; les frais dudit acte étant à la charge exclusive de Cogedim Provence.

En cas de résolution partielle de l'Echange en application de la présente clause résolutoire de plein droit, La Métropole sera tenue (i) de verser la soulte ci-après stipulée et (ii) de rembourser à l'Acquéreur les sommes ci-après convenues.

Etant expressément convenu :

- qu'en cas de divergence entre les Parties quant à la Libération de l'Ilot I par suite notamment de la réalisation des travaux de mise en état du terrain incombant à l'Intervenant et/ou quant à leur achèvement, les Parties auront recours à un homme de l'art ;
- que si l'homme de l'art conclut qu'il a été accompli par l'Intervenant la totalité des travaux de mise en état du terrain lui incombant, conformément aux stipulations des présentes et avant l'expiration du délai de trois (3) mois susvisé courant à compter de la date de réception par La Métropole de la Notification, Cogedim Provence ne pourra pas utilement se prévaloir de la présente clause résolutoire et toute éventuelle mise en œuvre de celle-ci par Cogedim Provence sera inopposable à La Métropole ;
- que si l'homme de l'art conclut, à l'inverse, qu'il n'a pas été accompli par l'Intervenant la totalité des travaux de mise en état du terrain, conformément aux stipulations des présentes et avant l'expiration du délai de trois (3) mois susvisé courant à compter de la date de réception par La Métropole de la Notification, la mise en œuvre de la présente clause résolutoire de plein droit par Cogedim Provence dans les conditions et délai ci-dessus stipulés sera opposable à La Métropole et l'Echange partiellement résolu de plein droit en ce qu'il porte sur l'Ilot I ;
- que les Parties pourront toujours, tant que la résolution partielle de l'Echange ne sera pas intervenue, convenir de proroger le délai imparti à l'Intervenant pour réaliser et achever les travaux de mise en état des Biens et ainsi libérer l'Ilot I.

Conséquences sur l'Echange en cas de résolution – Stipulation d'une soulte au profit de Cogedim Provence

La mise en œuvre de la clause résolutoire sera constatée aux termes d'un acte authentique qui sera établi, aux frais de La Métropole, par le Notaire soussigné saisi à la requête de la Partie la plus diligente. Cet acte sera publié au service de la publicité foncière compétent, aux frais de La Métropole.

En cas de mise en œuvre de la présente clause résolutoire, et par suite, de la résolution partielle de l'Echange, en ce qu'il portera sur l'Ilot I, La Métropole sera alors redevable envers Cogedim Provence d'une soulte dont le montant sera déterminé conformément au nouvel avis de valorisation du service des domaines ; lequel sera sollicité par La Métropole en rappelant le contexte des Présentes et selon la même méthodologie que celle retenue pour l'établissement de l'avis de valorisation délivré le 15 avril 2025 et visé aux Présentes.

Pour la parfaite information des Parties, l'évaluation, telle que résultant de l'avis de valorisation délivré le 15 avril 2025, s'établit à ce jour à la somme de **CINQ CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (567,00 Euros) Hors Taxes** par mètres carrés de terrain composant l'Ilot I.

Le versement de la soulte, ainsi déterminée, devra intervenir le jour de la signature de l'acte complémentaire en cas de mise en œuvre de la réalisation de la condition résolutoire.

En outre, les Parties conviennent que la résolution éventuelle de l'Echange, en ce qu'elle porte sur l'Ilot I, ne remettra pas en cause la nature de l'Echange au titre des autres lots.

Conséquences sur l'Echange en cas de résolution – Remboursement en cas de résolution par suite de la non Libération de l'Ilot I

En cas de résolution partielle de l'Echange, en ce qui concerne le seul Ilot I, faute d'avoir pu constater dans le délai fixé ci-dessus, éventuellement prorogé dans les conditions des présentes, la libération dudit Ilot I, Cogedim Provence aura droit en sus de la soulte susvisée, au remboursement des sommes engagées, sur justificatifs, au titre :

- des frais de l'Acte d'Echange afférents à l'Ilot I,
- des frais d'études réalisées auprès de prestataires externes et de constitution du dossier de demande de permis de construire obtenu sur l'Ilot I.

Ce remboursement devra intervenir dans les trente (30) Jours Calendaires suivant la date à laquelle l'Echange sera partiellement résolu.

Etant ici précisé que le principe d'un tel remboursement a été validé par le Bureau Métropolitain n° [• •] du 6 octobre 2025.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES LIEES AU
DIFFERE DE JOUISSANCE ACCORDE A COGEDIM
PROVENCE SUR PARTIE DU TERRAIN OBJET DE LA
PROMESSE

Ainsi qu'il a été dit à l'Article « Transfert de jouissance », les Parties conviennent d'un différé de jouissance au profit de Cogedim Provence concernant les parties des emprises cédées formant les futurs espaces publics, pour les besoins de ses installations de chantiers.

Un plan prévisionnel des emprises objet du différé de jouissance est annexé aux Présentes (cf Annexe 11).

Les limites précises des emprises objet du différé de jouissance seront définies d'un commun accord entre les Parties dans le cadre du Comité de Suivi préalablement à la signature de l'Acte d'Echange.

En outre, les Parties conviennent qu'elles régulariseront concomitamment à l'Acte d'Echange une convention de mise à disposition du surplus des parcelles cadastrées section D numéro 8 et 11, non incluse dans les Ilot G2 et H, au profit de Cogedim Provence pour les besoins de ses installations de chantier ; lesquelles mises à disposition seront consenties sans frais de voirie et/ou taxe au titre des installations de chantier (et/ou

toutes taxes à venir à ce titre) et ce en compensation du différé de jouissance de l'Ilot I également consenti à titre gratuit à la Métropole, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Régime juridique de l'occupation :

L'occupation consentie au bénéfice de Cogedim Provence, dans les termes et conditions des Présentes, est une condition spécifique de l'Echange.

Cogedim Provence reconnaît que l'occupation qui lui est consentie ne lui confère aucun droit réel, mais exclusivement le droit de se maintenir sur lesdites emprises pour les seuls besoins de ses installations de chantier, avant la livraison de ses Programmes de Constructions.

A ce titre, il sera établi, préalablement à l'Acte d'Echange, un planning de libération des emprises objet du différé de jouissance d'un commun accord entre les Parties et en concertation avec l'Aménageur en charge de la réalisation des futurs espaces publics pour permettre une réalisation desdits espaces, une livraison des Programmes de Constructions dans les meilleures conditions et de permettre la mise en exploitation du nouveau centre bus qui sera édifié sur l'Ilot G1.

Absence de loyer :

L'occupation par Cogedim Provence desdites emprises lui sera consentie à titre gratuit et ce en compensation du différé de jouissance de l'Ilot I également consenti à titre gratuit à la Métropole par Cogedim Provence, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Charges, impôts et taxes :

Les impôts et taxes pendant la période de différé de jouissance demeureront à la charge de Cogedim Provence.

Par suite et de convention expresse entre les Parties, ces dernières s'obligent à procéder à tout remboursement, directement entre elles, de taxes foncières relative aux emprises occupées par Cogedim Provence et, s'il y a lieu d'enlèvement des ordures ménagères, à réception du rôle de recouvrement au titre de chacune des années composant la période de différé de jouissance et ceux jusqu'à la Libération.

Ainsi à chaque réception du rôle, La Métropole adressera à Cogedim Provence une demande de remboursement par lettre recommandée avec accusé de réception contenant la copie dudit rôle. Cogedim Provence remboursera à ce dernier, dans les trente (30) Jours Calendaires de la réception de la demande de paiement qui lui aura été adressée par La Métropole, le montant de taxe (ou du prorata de taxe foncière pour l'année au cours de laquelle lesdites emprises seront libérées par Cogedim Provence) pour l'année alors en cours.

Cogedim Provence s'obligera aux termes de l'Acte d'Echange à maintenir les Biens régulièrement assurés.

Libération des emprises occupées - Montant des pénalités de retard :

Dans les quinze (15) Jours suivant la signature de l'Acte d'Echange, il sera dressé contradictoirement entre les Parties un état des lieux d'entrée, établi en double exemplaire.

A la date convenue pour leur libération, Cogedim Provence devra délivrer lesdites emprises à La Métropole dans l'état conforme à l'état des lieux d'entrée, notamment au titre de la mise en état de ces dernières, conformément aux dispositions de la Condition Préalable visée ci-après. Il sera établi contradictoirement entre les Parties un état des lieux de sortie le jour de la libération.

Etant convenu entre les Parties que les délais de libération seront automatiquement prorogés, en cas de survenance d'un cas de force majeure et/ou d'une cause légitime de suspension de délai dans le cadre de l'exécution de travaux de ses Programmes de Constructions. Pour l'application de la présente clause, les Parties entendent se référer aux dispositions relatives au cas de forces et causes légitimes de suspension de délai accordés à l'Intervenant au titre des travaux de mise en état de l'Ilot I.

**CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A
L'APPLICATION D'UNE REGLEMENTATION SPECIFIQUE**

① PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (POLLUTION – DECHETS – ICPE)

▪ Secteur d'information sur les sols

Les Parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A cet égard, il résulte de la consultation de la base de données GEORISQUES-SIS que les Biens ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols.

Une copie de l'extrait de la base de données GEORISQUES-SIS demeure jointe et annexée aux présentes.

Annexe 19 – Extrait de la base de données GEORISQUES-SIS

■ Installations classées pour la Protection de l'Environnement

➤ Rappel des textes :

Les Parties sont informées des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est 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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

➤ Investigations de chacune des Parties :

Afin de satisfaire à son obligation d'informations, chacune des Parties déclare :

① avoir consulté les bases de données environnementales suivantes :

1°) consultation des informations de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex - BASOL - Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ;

2°) consultation de la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) ;

3°) consultation du site de la Préfecture des Bouches-du-Rhône ;

4°) consultation de la base de données GEORISQUES-ICPE ;

Et avoir fait établir :

- un état des risques pour l'information des acquéreurs et les locataires (ERIAL) en date du [• •],
- un état des risques de pollution des sols (ERPS) par la société PREVENTIMMO en date du [• •].

Les copies du compte-rendu d'interrogation du site GEORISQUES, de l'ERIAL et la copie de l'ERPS susvisés sont demeurées ci-annexées.

Annexe 20 – Extrait des bases de données, rapport ERIAL et ERPS

② qu'il a été réalisé à ce jour les études environnementales ci-après :

- un diagnostic environnemental du milieu souterrain établi par GINGER BURGEAP à la requête de la Métropole en date du 10 avril 2025 portant sur le terrain dénommé P+R par les Parties,
- une étude de sites et sols pollués dénommé « Diagnostic environnemental complémentaire du site ; interprétation de l'état des milieux hors-site » établi par GEOTEC en date du 13 novembre 2024 à la requête de l'Intervenant portant sur le site dit « garage sévigné » et « école Arenc-Bachas »,
- une étude de sites et sols pollués dénommé « Diagnostic environnemental complémentaire du site » établi par GEOTEC en date du 25 août 2025 à la requête de l'Intervenant portant sur le site dit « Arenc »,
- et un diagnostic complémentaire de l'état des milieux – Investigations sur les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol établi par SOLER IDE en date du 25 septembre 2024 à la requête de Cogedim Provence portant sur le site dénommé « La Provence ».

Annexe 21 – Copie des études environnementales susvisées

Lesquelles études, en ce qu'elles portent sur les emprises constitutive de l'Ilot I, définiront au jour de l'Acte d'Echange l'Etat Initial Environnemental de l'Ilot I.

➤ Déclarations de La Métropole :

Le Métropole déclare qu'à sa connaissance les Biens ont accueilli et accueillent à ce jour plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement dont l'historique est détaillé ci-après :

[• •]

A compléter par La Métropole en ce qui concerne la situation des Biens à ce jour

➤ Déclarations de Cogedim Provence :

Cogedim Provence déclare qu'il résulte de son titre de propriété ce qui suit littéralement retranscrit :

*« Il est ici rappelé les termes de l'article L. 514-20 du code de l'environnement :
 « Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est 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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».*

Le VENDEUR informe L'ACQUEREUR du passé du site, récapitulé dans l'étude de sols (réalisée par la société SOLER ci-dessus visée). Il déclare qu'il existait notamment au droit de l'immeuble les sites répertoriés en page 20 de l'étude de sols ci-annexée.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune remise en état n'a été effectuée.

Néanmoins eu égard aux activités anciennement exploitées, et au vu de l'étude de sols ci-dessus visée établie par la société SOLER, il est avéré que le sol et le sous-sol recèlent des produits dangereux et toxiques.

L'acquéreur est parfaitement informé de la situation par la remise de l'étude de sols qui lui a été faite dès avant les présentes et qu'il a lui-même commandée.

Il fera son affaire personnelle de toute étude de sols complémentaires permettant de connaître les travaux à effectuer, afin d'assurer la compatibilité entre l'état du sol et du sous-sol avec les usages envisagés (savoir immeubles d'habitation et bureaux avec trois niveaux de sous-sol).

2°) Déclarations sur les activités et installations classées en cours

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

** Il existe sur le terrain ou dans l'immeuble objet des présentes une INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) en activité n°PAC1317430, regroupant les activités suivantes (tableau ci-dessous) :*

Rubrique IC	Alinéa	Date autorisation	Etat d'activité	Régime autorisé (2)	Activité	Volume	Unité
1432		23/11/1814	En fonctionnement	Inconnu	Liquides inflammables (stockage)	8.600	m3
1530	2	23/11/1814	En fonctionnement		Bois, papier, carton ou analogues (dépôt de) hors ERP	3000.000	m3
2450	3a	23/11/1814	En fonctionnement	Autorisation	Imprimeries ou reproduction graphique utilisant une forme imprimante	490.000	kg/j
2910	A2	23/11/1814	En fonctionnement		Combustion	2.800	MW
2920	2a	23/11/1814	A l'arrêt	Autorisation	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	965.000	kW
2921	1a	23/11/1814	A l'arrêt	Autorisation	Refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air (installations de)	2787.000	kW
2921	2	23/11/1814	A l'arrêt		Refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air (installations de)	930.000	kW
2925		23/11/1814	En fonctionnement		Charge d'accumulateurs	25.600	kW

L'exploitant vendeur s'engage à justifier à l'ACQUEREUR de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de cessation de l'activité de l'installation classée, dans le respect de la réglementation en vigueur et au plus tard le 30 décembre 2024.

Pour ce faire, l'ACQUEREUR en qualité de professionnel de l'immobilier, pourra fournir à la demande éventuelle et aux frais du VENDEUR dans le cadre des Comités de Pilotage un accompagnement juridique et technique afin de l'assister au mieux.

** Qu'à la connaissance du VENDEUR aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable à l'immeuble ou ni a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées et ni dans les égouts raccordés à l'immeuble.*

** Que le VENDEUR a obtenu l'autorisation d'exploiter des imprimeries et groupes de réfrigération, suivant arrêté préfectoral n° 35-2009 A, le 9 décembre 2009.*

Une copie dudit arrêté est ci-annexée.

** Il existe au droit de l'immeuble les sites BASIAS suivants, résumés dans le tableau ci-dessous :*

ID	ETAT D'OCCUPATI	RAISON SOCIALE	ETAT DE CONNAISSA	LIBELLE ACTIVITE
----	-----------------	----------------	-------------------	------------------

	ON		NCE	
<i>PAC13024 10</i>	<i>Ne sait pas</i>	<i>Huilerie Nouvelle</i>	<i>Inventorié</i>	<i>Fabrication de produits chimiques de base, de produits azotés et d'engrais, de matières plastiques de base et de caoutchouc synthétique </i>
<i>PAC13174 76</i>	<i>Activité terminée</i>		<i>Inventorié</i>	<i>Fabrication de produits azotés et d'engrais</i>
<i>PAC13174 47</i>	<i>En activité</i>	<i>Fonderie UEYRAS FRERES</i>	<i>Inventorié</i>	<i>Fonderie </i>
<i>PAC13005 54</i>	<i>En activité</i>	<i>HUILERIE S MAUREL & PROM et MAUREL FRERES</i>	<i>Inventorié</i>	<i>Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.); Imprimerie et reproduction d'enregistrements ; Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales (huile végétale et animale, y compris fonderie de suif), hors huile minérale (Voir C19.Z) </i>
<i>PAC13174 30</i>	<i>En activité</i>	<i>La Provence</i>	<i>Inventorié</i>	<i>Transformateur (PCB, pyralène, ...); Compression, réfrigération; Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné </i>

A ce titre, le VENDEUR s'engage à justifier à l'ACQUEREUR de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de cessation des activités

mentionnées dans le tableau ci-dessus, dans le respect de la réglementation en vigueur et au plus tard le 30 décembre 2024.

Pour ce faire, l'ACQUEREUR en qualité de professionnel de l'immobilier, pourra fournir à la demande éventuelle et aux frais du VENDEUR dans le cadre des Comités de Pilotage un accompagnement juridique et technique afin de l'assister au mieux.

DEPOLLUTION - REMISE EN ETAT

« Conformément à ce qui est indiqué ci-dessus, le VENDEUR s'est engagé à faire cesser toutes les activités de l'installation classée en cours susvisée, dans le délai susvisé, soit au plus tard le 30 décembre 2024.

A cet effet, et conformément aux dispositions de l'article R 512-39-1 du Code de l'Environnement, lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, l'exploitant notifie au préfet la date de cet arrêt trois mois au moins avant celui-ci.

Il est donné récépissé sans frais de cette notification.

La notification prévue ci-dessus indique les mesures prises ou prévues pour assurer, dès l'arrêt de l'exploitation, la mise en sécurité du site.

Ces mesures comportent, notamment :

- 1° L'évacuation des produits dangereux, et, pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, gestion des déchets présents sur le site ;
- 2° Des interdictions ou limitations d'accès au site ;
- 3° La suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- 4° La surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

En outre, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 (les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique) et qu'il permette un usage futur du site déterminé selon les dispositions des articles R. 512-39-2 et R. 512-39-3, ci-après.

Article R512-39-2

I - Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, que des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage sont libérés et que l'état dans lequel doit être remis le site n'est pas déterminé par l'arrêt d'autorisation, le ou les types d'usage à considérer sont déterminés conformément aux dispositions du présent article.

II - Au moment de la notification prévue au I de l'article R. 512-39-1, l'exploitant transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain

d'assiette de l'installation les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le type d'usage futur du site qu'il envisage de considérer. Il transmet dans le même temps au préfet une copie de ses propositions.

En l'absence d'observations des personnes consultées dans un délai de trois mois à compter de la réception des propositions de l'exploitant, leur avis est réputé favorable.

L'exploitant informe le préfet et les personnes consultées d'un accord ou d'un désaccord sur le ou les types d'usage futur du site.

III - A défaut d'accord entre les personnes mentionnées au II et après expiration des délais prévus au IV et au V, l'usage retenu est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation mise à l'arrêt.

IV - Dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 512-6-1, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent transmettre au préfet, à l'exploitant et au propriétaire du terrain, dans un délai de quatre mois à compter de la notification du désaccord mentionnée au troisième alinéa du II, un mémoire sur une éventuelle incompatibilité manifeste de l'usage prévu au III avec l'usage futur de la zone tel qu'il résulte des documents d'urbanisme. Le mémoire comprend également une ou plusieurs propositions de types d'usage pour le site.

V - Dans un délai de deux mois après réception du mémoire, ou de sa propre initiative dans un délai de deux mois à compter de la notification du désaccord prévue au troisième alinéa du II, et après avoir sollicité l'avis de l'exploitant et du propriétaire des terrains, le préfet se prononce sur l'éventuelle incompatibilité manifeste appréciée selon les critères mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 512-6-1. Il fixe le ou les types d'usage qui devront être pris en compte par l'exploitant pour déterminer les mesures de remise en état.

Article R512-39-3

I. — Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, que l'arrêt libère des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage et que le ou les types d'usage futur sont déterminés, après application, le cas échéant, des dispositions de l'article R. 512-39-2, l'exploitant transmet au préfet dans un délai fixé par ce dernier un mémoire précisant les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 compte tenu du ou des types d'usage prévus pour le site de l'installation. Les mesures comportent notamment :

- 1° Les mesures de maîtrise des risques liés aux sols éventuellement nécessaires ;*
- 2° Les mesures de maîtrise des risques liés aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement polluées, selon leur usage actuel ou celui défini dans les documents de planification en vigueur ;*
- 3° En cas de besoin, la surveillance à exercer ;*
- 4° Les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par l'exploitant pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage.*

Pour les installations visées à la section 8 du chapitre V du présent titre, le mémoire contient en outre l'évaluation et les propositions de mesures mentionnées à l'article R. 515-75.

II. — Au vu notamment du mémoire de réhabilitation, le préfet détermine, s'il y a lieu, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45, les travaux et les mesures de surveillance nécessaires. Ces prescriptions sont fixées compte tenu de l'usage retenu en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés.

III. — Lorsque les travaux prévus dans le mémoire ou prescrits par le préfet sont réalisés, l'exploitant en informe le préfet.

L'inspecteur de l'environnement disposant des attributions mentionnées au 2° du II de l'article L. 172-1 constate par procès-verbal la réalisation des travaux. Il transmet le procès-verbal au préfet qui en adresse un exemplaire à l'exploitant ainsi qu'au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain.

Article R512-39-4

I. — A tout moment, même après la remise en état du site, le préfet peut imposer à l'exploitant, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1.

En cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'exploitant ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

II. — A tout moment, après la remise en état du site effectuée par le tiers demandeur en application de l'article L. 512-21, le préfet peut imposer à ce tiers demandeur, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 pour ce qui est de la réhabilitation réalisée par lui.

En cas de modification ultérieure de l'usage du site, le tiers demandeur ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

DISPOSITIONS APPLICABLES A COMPTER DU 1^{ER} JUIN 2022

Le VENDEUR a été dûment informé par le notaire soussigné des nouvelles dispositions desdits articles qui, conformément à l'article 30 du décret n°2021-1096 du 19 août 2021, entreront en vigueur le 1^{er} juin 2022.

Les cessations d'activité déclarées avant le 1^{er} juin 2022 continuent d'être régies par les dispositions antérieures, ci-dessus mentionnées.

Les futures dispositions relatives aux cessations d'activités applicables à compter du 1^{er} juin 2022 sont les suivantes :

Article R512-39

Lorsque l'exploitant d'une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement arrête définitivement, au sens de l'article R. 512-75-1, une ou

plusieurs installations d'un même site dont au moins une installation est soumise à autorisation et que les terrains concernés ne sont pas libérés, l'exploitant a la possibilité de différer sur demande expresse et justifiée la réhabilitation, telle que définie à l'article R. 512-75-1, ainsi que, le cas échéant, les opérations de détermination de l'usage futur prévues à l'article R. 512-39-2. Dans ce cas, l'exploitant notifie au préfet son intention de reporter la réhabilitation ainsi que, le cas échéant, les opérations de détermination de l'usage futur, et le calendrier associé.

Il transmet un exposé des justifications associées à cette demande trois mois au moins avant la mise à l'arrêt définitif ou, dans le cas des installations visées à l'article R. 512-35, six mois avant la mise à l'arrêt définitif. Ces justifications prennent en compte, y compris dans le cas de reports successifs, l'ensemble des installations classées pour la protection de l'environnement ayant déjà été arrêtées définitivement.

Le préfet arrête, dans les formes prévues à l'article R. 181-45, le report de la réhabilitation, en précisant notamment les mesures conditionnant la libération des terrains concernés, l'information préalable requise avant la mise en œuvre des opérations de réhabilitation, et la réévaluation périodique de la justification du report. L'absence de réponse du préfet dans un délai de quatre mois vaut refus de la demande.

Article R512-39-1

I.- Lorsqu'il initie une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1, l'exploitant notifie au préfet la date d'arrêt définitif des installations trois mois au moins avant celle-ci, ainsi que la liste des terrains concernés. Ce délai est porté à six mois dans le cas des installations visées à l'article R. 512-35. Il est donné récépissé sans frais de cette notification.

II.- La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues, ainsi que le calendrier associé, pour assurer, dès l'arrêt définitif des installations, la mise en sécurité, telle que définie à l'article R. 512-75-1, des terrains concernés du site.

III.- Dès que les mesures pour assurer la mise en sécurité sont mises en œuvre, l'exploitant fait attester, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-6-1, de cette mise en œuvre par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine.

L'exploitant transmet cette attestation à l'inspection des installations classées.

Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

IV.- Le cas échéant, la notification prévue au I inclut la demande de report prévue à l'article R. 512-39.

Article R512-39-2

I.- Lorsque l'exploitant initie une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1 et que le ou les usages des terrains concernés ne sont pas déterminés par

l'arrêté d'autorisation, le ou les usages à considérer sont déterminés conformément aux dispositions du présent article.

II.- Au moment de la notification prévue au I de l'article R. 512-39-1, l'exploitant transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et aux propriétaires des terrains d'assiette des installations classées concernées par la cessation d'activité les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site, ainsi que ses propositions sur le ou les usages futurs qu'il envisage pour ces terrains. Il transmet dans le même temps au préfet une copie de ses propositions.

Les personnes consultées notifient au préfet et à l'exploitant leur accord ou désaccord sur ces propositions dans un délai de trois mois à compter de la réception des propositions de l'exploitant. En l'absence d'observations dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

En cas d'avis favorable de l'ensemble des personnes consultées, l'exploitant informe le préfet et les personnes consultées du ou des usages futurs retenus pour les terrains concernés.

III.- A défaut d'accord entre l'exploitant, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et les propriétaires des terrains d'assiette concernés, l'usage retenu pour les terrains concernés est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif, sauf s'il est fait application des IV et V.

IV.- Dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 512-6-1, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent transmettre au préfet, à l'exploitant et aux propriétaires des terrains, dans un délai de deux mois à compter de la notification du désaccord mentionnée au deuxième alinéa du II, un mémoire sur une éventuelle incompatibilité manifeste de l'usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif avec l'usage futur de la zone et des terrains voisins tel qu'il résulte des documents d'urbanisme. Le mémoire comprend également une ou plusieurs propositions d'usage pour le site.

V.- Dans un délai de deux mois après réception du mémoire et après avoir sollicité l'avis de l'exploitant et des propriétaires des terrains d'assiette concernés, le préfet se prononce sur l'éventuelle incompatibilité manifeste appréciée au regard des documents d'urbanisme en vigueur à la date de la notification prévue au I de l'article R. 512-39-1 et de l'utilisation des terrains situés au voisinage des terrains concernés. Il fixe le ou les usages à prendre en compte pour déterminer les mesures de gestion à mettre en œuvre dans le cadre de la réhabilitation et les communique au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et aux propriétaires des terrains d'assiette concernés.

A défaut de décision du préfet dans ce délai de deux mois ou en l'absence de transmission du mémoire, l'usage retenu est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif.

Article R512-39-3

I - Lorsqu'il procède à une cessation d'activité telle que définie à l'article R. 512-75-1 et que le ou les usages des terrains concernés sont déterminés, après application, le cas échéant, des dispositions de l'article R. 512-39-2, l'exploitant transmet au préfet dans les six mois qui suivent l'arrêt définitif un mémoire de

réhabilitation précisant les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu du ou des usages prévus pour les terrains concernés. Toutefois, ce délai peut être prolongé par le préfet pour tenir compte des circonstances particulières liées à la situation des installations concernées. Le mémoire comporte notamment :

1° Le diagnostic défini à l'article R. 556-2 ;

2° Les objectifs de réhabilitation ;

3° Un plan de gestion comportant :

a) Les mesures de gestion des milieux ;

b) Les travaux à réaliser pour mettre en œuvre les mesures de gestion et le calendrier prévisionnel associé, ainsi que les dispositions prises pour assurer la surveillance et la préservation des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, durant les travaux ;

c) En tant que de besoin, les dispositions prévues à l'issue des travaux pour assurer la surveillance des milieux, la conservation de la mémoire et les éventuelles restrictions d'usages limitant ou interdisant certains aménagements ou constructions, ou certaines utilisations de milieux.

Pour les installations relevant de l'article L. 181-28, le mémoire décrit les opérations déjà réalisées et celles restant à mettre en œuvre en application des conditions de réaménagement fixées par l'autorisation. Le diagnostic prévu au 1° tient compte des investigations déjà réalisées dans ce cadre et est proportionné aux enjeux du site compte tenu des caractéristiques du milieu environnant et du ou des usages futurs du site.

Les mesures de gestion des milieux comprennent au minimum, notamment pour les sols et les eaux souterraines, le traitement des sources de pollution et des pollutions concentrées.

Les mesures de gestion sont appréciées au regard des usages constatés ou déterminés pour les terrains concernés, ainsi que de l'efficacité des techniques disponibles dans des conditions économiquement acceptables justifiées sur la base d'un bilan des coûts et des avantages.

Pour toute réhabilitation, les mesures de gestion permettent un usage du site au moins comparable à celui de la dernière période d'exploitation des installations mises à l'arrêt définitif.

Pour les installations visées à la section 8 du chapitre V du présent titre, le mémoire de réhabilitation contient en outre l'évaluation et les propositions de mesures mentionnées à l'article R. 515-75.

Le mémoire de réhabilitation est accompagné, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-6-1, d'une attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site afin d'assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, en tenant compte des usages futurs et, le cas échéant pour les installations relevant de l'article L. 181-28, des opérations prescrites par l'autorisation et réalisées en cours d'activité. Elle est établie par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou

disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine. Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'entreprise fournissant, le cas échéant, l'attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, prévue au précédent alinéa, peut être la même que celle qui a réalisé le mémoire de réhabilitation.

Dans le cas où l'attestation indique que l'installation est à l'origine d'une pollution du sol, des eaux souterraines ou des eaux superficielles et que l'exposition des populations sur ou à proximité du site ne peut être exclue, l'exploitant transmet copie du mémoire de réhabilitation, accompagné de son attestation, à l'Agence régionale de santé et en informe le préfet.

II. - Lorsqu'elle a été destinataire du mémoire de réhabilitation, l'Agence régionale de santé dispose de quarante-cinq jours à compter de la réception du mémoire pour faire part au préfet de ses observations éventuelles. Au vu notamment du mémoire de réhabilitation de l'attestation prévue au I et, le cas échéant, des observations de l'Agence régionale de santé, le préfet détermine, s'il y a lieu, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45, les travaux de réhabilitation, les mesures de surveillance des milieux et les restrictions d'usages nécessaires pendant la durée desdits travaux. Ces prescriptions sont fixées compte tenu du ou des usages déterminés et de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables au regard d'un bilan des coûts et des avantages.

Sans préjudice des dispositions de l'article R. 512-39-4, le silence gardé par le préfet pendant quatre mois après la transmission de l'attestation prévue au I vaut accord sur les travaux et les mesures de surveillance des milieux proposés par l'exploitant. Pendant ce délai, le préfet peut demander des éléments complémentaires d'appréciation par décision motivée. Le délai est alors suspendu jusqu'à réception de ces éléments.

III. - Lorsque les travaux prescrits par le préfet ou, à défaut, définis dans le mémoire de réhabilitation sont réalisés, l'exploitant fait attester, conformément au dernier alinéa de l'article L. 512-6-1, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la conformité des travaux aux objectifs prescrits par le préfet ou définis dans le mémoire de réhabilitation. Le référentiel auquel doit se conformer cette entreprise et les modalités d'audit mises en œuvre par les organismes certificateurs, accrédités à cet effet, pour délivrer cette certification, ainsi que les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et notamment les exigences attendues permettant de justifier des compétences requises, sont définis par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

La conformité des travaux s'apprécie au regard notamment des mesures de gestion

prévues et des travaux réalisés, ainsi que des dispositions mentionnées au c du 3° du I, actualisées si nécessaire.

L'exploitant transmet cette attestation au préfet, au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, ainsi qu'aux propriétaires des terrains. Il précise, le cas échéant, les dispositions actualisées mentionnées au c du 3° du I qu'il s'engage à mettre en œuvre et les éléments nécessaires à leur établissement.

L'entreprise fournissant l'attestation prévue au précédent alinéa peut être la même que celle qui a réalisé le mémoire de réhabilitation défini au I ou qui a délivré l'attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site. Elle ne peut pas être la même que celle qui a réalisé tout ou partie des travaux.

IV. - Le préfet arrête, s'il y a lieu, les mesures de surveillance des milieux nécessaires ainsi que les modalités de conservation de la mémoire et les restrictions d'usages.

V. - Sauf opposition ou demande complémentaire du préfet dans le délai de deux mois à l'issue de la transmission de l'attestation prévue au III ou, le cas échéant, de la prise de l'arrêté prévu au IV, la cessation d'activité est réputée achevée.

Article R 512-39-3 bis

Si, lors de la réhabilitation, les mesures de gestion mises en œuvre dans le cadre de la réhabilitation ne permettent pas, du fait d'une impossibilité technique imprévue engendrant des surcoûts manifestement excessifs, de garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu de l'usage futur déterminé par l'arrêté d'autorisation ou en application des II ou V de l'article R. 512-39-2, l'exploitant transmet au préfet un mémoire présentant les travaux réalisés, les travaux prévus non réalisés et les difficultés rencontrées. Ce mémoire expose également les justifications permettant d'apprécier l'impossibilité de satisfaire aux prescriptions prises en conformité de l'article R. 512-39-3 et l'incapacité de l'exploitant à garantir les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1, compte tenu de l'usage futur déterminé.

Au regard des éléments transmis par l'exploitant et après consultation du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et des propriétaires des terrains d'assiette concernés, le préfet peut réviser l'usage déterminé et modifier en conséquence les prescriptions applicables, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45. Cet arrêté est motivé, notamment, le cas échéant, au regard d'une éventuelle incompatibilité avec l'usage futur de la zone initialement portée à la connaissance du préfet lorsqu'il a été fait application du V de l'article R. 512-39-2. Les avis sollicités sont réputés favorables s'ils ne sont pas rendus dans un délai de deux mois.

Article R 512-39-4

I. - A tout moment, même après la remise en état du site, le préfet peut imposer à l'exploitant, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1.

En cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'exploitant ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

II. - A tout moment, après la remise en état du site effectuée par le tiers demandeur en application de l'article L. 512-21, le préfet peut imposer à ce tiers demandeur, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 181-45, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et, le cas échéant, à l'article L. 211-1 pour ce qui est de la réhabilitation réalisée par lui.

En cas de modification ultérieure de l'usage du site, le tiers demandeur ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

ATTESTATIONS PAR UNE ENTREPRISE CERTIFIEE

Lors de la cessation de l'activité, l'exploitant fait attester, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la mise en œuvre des mesures relatives à la mise en sécurité ainsi que de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, puis de la mise en œuvre de ces dernières.

De plus, l'exploitant fait attester de la mise en œuvre des mesures relatives à la mise en sécurité du site par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine.

TERRES EXCAVEES

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées.

Celles-ci deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

CONVENTION DES PARTIES

Le vendeur s'engage à se conformer à l'ensemble de la réglementation sur la cessation d'activité des ICPE ci-dessus rappelée et à mettre en œuvre à ses frais toute prescription de mise en sécurité ou de remise en état qui pourrait lui être imposée par le préfet en application de ces textes.

De son côté, l'ACQUEREUR prendra à sa charge matérielle et financière les coûts d'évacuation et de traitement des terres à excaver dans le cadre de son projet immobilier ainsi que, le cas échéant, les mesures de remise en état liées aux activités exploitées par des personnes autres que le Vendeur qui seraient elles aussi nécessaires pour rendre le bien compatible avec le nouvel usage d'habitation et de bureaux qu'il entend lui donner. »

Il est ici précisé qu'aux termes d'un acte rectificatif établi par Me Johanna BENHAÏM, Notaire à Marseille, le 07 Mai 2024, régulièrement enregistré, il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« LE VENDEUR occupant le BIEN vendu dans le cadre de son activité d'entreprise de presse, se réserve expressément à son profit, le droit d'usage du BIEN vendu, jusqu'au TRENTE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX (30/12/2026) à SEIZE HEURES (16h00) au plus tard.

2°) Déclaration sur les activités et installations classées en cours

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

...

L'exploitant vendeur s'engage à justifier à l'ACQUEREUR de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de cessation de l'activité de l'installation classée, dans le respect de la réglementation en vigueur et au plus tard le 30 décembre 2026.

...

A ce titre, le VENDEUR s'engage à justifier à l'ACQUEREUR de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de cessation des activités mentionnées dans le tableau ci-dessus, dans le respect de la réglementation en vigueur et au plus tard le 30 décembre 2026.

... »

6°) Au paragraphe DEPOLLUTION – REMISE EN ETAT, il y a lieu désormais de lire :

« Conformément à ce qui est indiqué ci-dessus, le VENDEUR s'est engagé à faire cesser toutes les activités de l'installation classée en cours susvisée, dans le délai susvisé, soit au plus tard le 30 décembre 2026.

... »

Cogedim Provence s'oblige à remettre à La Métropole l'ensemble de la documentation qui lui aura été remise par l'ancien exploitant au titre de la cessation d'activité visée dans le rappel ci-dessus et notamment la documentation listée ci-après au titre des Conditions Préalables.

▪ Réglementation relative aux déchets

➤ Rappel des textes

Le Notaire Soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]. »

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

- les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention des Parties, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée.

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le notaire soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

➤ Déclarations des Parties en ce qui concerne les déchets

Chaque Echangiste déclare en ce qui concerne les Biens qu'il doit remettre au titre des Présentes :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement injonction de faire des travaux de remise en état des Biens de nature à laisser supposer qu'il serait producteur ou détenteur de déchets.

➤ Convention des Parties quant à l'état environnemental des Biens

Sous réserve de la réalisation de la Condition Préalable relative à la Mise en état des Biens et à la cessation des activités ICPE, ci-dessous stipulée, chacune des Parties devra faire son affaire personnelle, au titre des Biens qu'il reçoit, en cas de réalisation de l'Echange, de la situation des sols, du sous-sol et des eaux souterraines, le tout sans aucun recours de sa part, ni de la part de ses ayants droit contre son coéchangiste à ce sujet.

② ARCHEOLOGIE

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans leur terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

En outre, les Parties conviennent que la Métropole s'oblige à transmettre au service régional de l'archéologie (DRAC) de la Préfecture d'ici au plus tard le [• •], une demande anticipée afin de vérifier si les Ilots devant être cédés à Cogedim Provence donneront lieu à des prescriptions archéologiques.

Enfin, Cogedim Provence déclare que dans le cadre de l'instruction de son dossier de demande de permis de démolir, il a été pris par le Préfet un arrêté portant prescription de diagnostic archéologique en date du 16 juillet 2025. Une copie de cet arrêté demeure annexée aux Présentes.

Annexe 22 – Arrêté en date du 16 juillet 2025 portant prescription de diagnostic archéologique

③ ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du [• •], établi par [• •], a été produit à chaque échangiste par son coéchangiste pour chacun des Biens Echangés.

Une copie de ces états des risques et de ses annexes demeure jointe et annexée aux présentes.

Annexe 23 – Etats des risques et leurs annexes

Chacune des Parties déclare en ce qui concerne spécifiquement les Biens qu'elle doit remettre :

- que les Biens n'ont pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes,
- qu'il a été toutefois édicté sur le territoire de la Commune de Marseille divers arrêtés de catastrophe naturelle, ainsi qu'il résulte de la liste des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle sur ladite commune, dont une copie est annexée à l'état des risques susvisé,
- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté les Biens et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

En cas de réalisation de l'Echange, chacune des Parties, dûment informé de la situation des Biens qu'elle doit recevoir, s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation desdits Biens au regard des risques susvisés sans recours contre son coéchangiste et à réitérer cette déclaration dans l'Acte d'Echange.

④ INFORMATION SUR LES NUISANCES SONORES AERIENNES

Rappels étant ici préalablement faits :

- des dispositions du paragraphe 10° de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoyant que le dossier de diagnostic technique visé audit article L.271-4 doit comprendre, lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L.112-11 du même code ;
- des dispositions de l'article L.112-11 du code de l'urbanisme dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

Ce document comporte :

1° L'indication claire et précise de cette zone ;

2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;

3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. - Ce document est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Chacune des Parties déclare, en ce qui concerne spécifiquement le Bien qu'elle doit remettre, que lesdits Biens ne sont pas compris dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte du plan demeuré joint et annexé aux présentes.

Annexe 24 – Cartographie du plan d'exposition au bruit des aérodromes

CONDITIONS PREALABLES

① ACQUISITION PAR LA METROPOLE DES EMPRISES CONSTITUANT LE FUTUR ILOT H

[• •]

A compléter à réception de la documentation (délibération autorisant la cession, déclassement, caractère définitif des délibérations)

Engagement irrévocable de la Métropole d'acquérir à introduire

② ACQUISITION PAR COGEDIM PROVENCE DE PARTIE DES EMPRISES CONSTITUANT LES FUTURS ESPACES PUBLICS AUPRES DE 13 HABITAT

[• •]

Engagement irrévocable de Cogedim Provence d'acquérir à introduire une fois la promesse avec 13 Habitat régularisée

③ LIBERATION PAR LA PROVENCE DES EMPRISES DEVANT ETRE REMISES A LA METROPOLE

Cogedim Provence rappelle que les Biens dont il est propriétaire et objet de la Promesse font l'objet d'un différé de jouissance dans les conditions ci-après reprises par extrait :

1ent - de son titre de propriété :

« RESERVE DU DROIT D'USAGE TEMPORAIRE

LE VENDEUR occupant le BIEN vendu dans le cadre de son activité d'entreprise de presse, il réserve expressément à son profit le droit d'usage du BIEN vendu, jusqu'au TRENTE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE (30/12/2024) à SEIZE HEURES (16h00) au plus tard.

Cette modalité est expressément acceptée par L'ACQUEREUR comme condition essentielle de la présente vente.

(...)

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de l'extinction du droit d'usage réservé par LE VENDEUR à son profit, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

Précision étant ici faite que cette réserve est consentie et acceptée dans le cadre des dispositions des articles 625 et suivants du Code civil.

Les parties indiquent que le prix de vente tient compte de cette réserve de droit d'usage et l'évaluent, seulement à titre purement indicatif, à la somme de 3.000.000,00 Euros.

Conformément aux dispositions des articles susvisés du Code civil, le VENDEUR jouira des biens soumis au droit d'usage raisonnablement (terme remplaçant l'expression bon père de famille).

Le VENDEUR sera dispensé de fournir caution et de faire état des immeubles soumis au droit d'usage, et ce conformément aux termes de la promesse de vente régularisée entre les parties le 17 septembre 2021.

Le VENDEUR ne pourra céder ni louer son droit d'usage à une autre personne, ce droit étant strictement personnel.

Le VENDEUR, qui occupera au titre du droit d'usage la totalité du BIEN vendu, sera assujéti aux frais et aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme un usufruitier, aux conditions rappelées à l'article « ENTRETIEN DU BIEN ».

Les parties conviennent que la libération des lieux sera constatée par acte d'huissier dont les frais seront pris en charge par l'ACQUEREUR.

Les parties conviennent expressément que si le VENDEUR ne libérerait pas les lieux à la date convenue soit le 30 décembre 2024 au plus tard, il s'engage à régler à L'ACQUEREUR une indemnité de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par jour de retard, à partir du 31 décembre 2024.

Etant précisé que le règlement de l'indemnité journalière par le VENDEUR ne sera pas libératoire de son obligation de libérer les lieux à la date d'expiration de la réserve du droit d'usage temporaire.

Les parties conviennent expressément de ne séquestrer aucune somme à la comptabilité du notaire soussigné en garantie du paiement de cette indemnité. »

2ent - de l'acte rectificatif à son titre de propriété :

« RESERVE DU DROIT D'USAGE TEMPORAIRE »

LE VENDEUR occupant le BIEN vendu dans le cadre de son activité d'entreprise de presse, se réserve expressément à son profit, le droit d'usage du BIEN vendu, jusqu'au TRENTE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX (30/12/2026) à SEIZE HEURES (16h00) au plus tard.

Cette modalité est expressément acceptée par l'ACQUEREUR comme condition essentielle de la présente vente.

(...)

PROPRIETE – JOUISSANCE

l'ACQUEREUR aura la jouissance du bien à compter de l'extinction du droit d'usage réservé par LE VENDEUR à son profit, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

Précision étant ici faite que cette réserve est consentie et acceptée dans le cadre des dispositions des articles 625 et suivants du Code civil.

*Les parties indiquent que le prix de vente tient compte de cette réserve de droit d'usage et maintiennent malgré la nouvelle date d'entrée en jouissance l'évaluation dudit différé de jouissance, à titre purement indicatif, **à la somme de 3.000.000,00 Euros.***

.....

Les parties conviennent que la libération des lieux sera constatée par acte de commissaire de justice dont les frais seront pris en charge par l'ACQUEREUR.

*Les parties conviennent expressément que si le VENDEUR ne libérerait pas les lieux à la nouvelle date convenue **soit le 30 décembre 2026 au plus tard à 16h00**, il s'engage à régler à L'ACQUEREUR une indemnité de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par jour de retard, à partir du 31 décembre 2026.*

Etant précisé que le règlement de l'indemnité journalière par le VENDEUR ne sera pas libératoire de son obligation de libérer les lieux à la date d'expiration de la réserve du droit d'usage temporaire.

Les parties conviennent expressément de ne séquestrer aucune somme à la comptabilité du notaire soussigné en garantie du paiement de cette indemnité. »

Ainsi, les Parties conviennent que dans l'hypothèse où les Biens objet des Présentes, propriété de Cogedim Provence, mais dont il n'a pas encore la jouissance, ne lui étaient pas remis dans les conditions et délais susvisés, le délai de réalisation de la Promesse serait prorogé de plein droit du délai nécessaire pour permettre la libération desdites emprises sans pouvoir excéder la date du 31 mars 2029, ainsi qu'il est dit à l'Article « Cas de prorogation », date à laquelle les Parties conviennent de se rapprocher pour étudier les conséquence de ce retard sur les Présentes.

④ MISE EN ETAT DES BIENS – CESSATION D'ACTIVITE

De convention expresse entre les Parties et à titre de condition essentielle et déterminante de leur consentement à l'Acte d'Echange :

- les Biens devant être cédés par Cogedim Provence devront être constitutifs à la date de l'Echange d'un terrain démoli, terrassé et mis en état dans les conditions définies à l'article A/ ci-après, l'ensemble des travaux de démolition, terrassement et de mise en état nécessaires incombant expressément à Cogedim Provence dans les conditions énoncées audit article A/ ;

- les Ilots G2 et H devant être cédés par La Métropole devront être également constitutifs à la date de l'Echange de terrains démolis, terrassés et mis en état dans les conditions définies à l'article B/ ci-après, l'ensemble des travaux de démolition, terrassement et de mise en état nécessaires incombant expressément à la Métropole dans les conditions énoncées audit article B/ ;

- l'Ilot I devra être délivré par La Métropole à Cogedim Provence une fois celui-ci démoli, terrassé et mis en état dans les conditions définies aux présentes ci-avant, à charge pour la Métropole de s'engager, aux termes de l'Acte d'Echange, à réaliser ou à faire réaliser l'ensemble des travaux de démolition, terrassement et de mise en état nécessaires dans les conditions énoncées aux présentes ci-avant.

A - MISE EN ETAT DU TERRAIN DEVANT ETRE CEDE PAR COGEDIM PROVENCE – CESSATION D'ACTIVITES

De convention expresse entre les Parties, le jour de la signature de l'Acte d'Echange, le Terrain cédé par Cogedim Provence devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes, savoir :

- le Terrain considéré devra être libre de toute location et occupation quelconque, de toute réquisition et préavis de réquisition ;
- le Terrain considéré devra être nu et libéré de toutes constructions, tant en superstructure qu'en infrastructure jusqu'au et y compris le plancher le plus bas des bâtiments à ce jour existants sur ledit Terrain (les fondations desdites constructions, notamment les éventuels pieux et autres ouvrages sis en dessous du plancher le plus bas susvisé, étant laissés à l'état de vestiges dans le tréfonds du Terrain) ;
- par exception à ce qui précède, le mur de clôture séparatif servant de mur de soutènement sera conservé jusqu'à la démolition du dépôt Arenc ; par suite, le Terrain remis à la Métropole restera comprendre le mur considéré, à charge pour celle-ci de procéder ou de faire procéder à la démolition de celui-ci, une fois son maintien devenu inutile ; le tout sans frais à la charge de Cogedim Provence ;
- le Terrain devra être libre de tous réseaux actifs, à charge pour Cogedim Provence de procéder ou de faire procéder, à la désactivation et au dévoiement si nécessaire des réseaux présents sur ou en tréfonds dudit Terrain ;
- le Terrain considéré devra être délivré à la Métropole :
 - . à la cote de – 20 cm (moins vingt centimètres) sous la dalle la plus basse démolie, pour la partie bâtie de celui-ci ;
 - . et aux cotes actuelles du terrain naturel pour la partie non bâtie de celui-ci ;
 à charge pour Cogedim Provence de procéder ou de faire procéder, à ses frais, aux éventuels remblais nécessaires ainsi qu'il est dit ci-après ;

Un plan définissant les cotes de nivellement auxquelles le Terrain devra être remis à la Métropole, conformément aux principes ci-dessus, sera remis à celle-ci, pour validation, au plus tard à la date de dépôt par Cogedim Provence de ses demandes de permis de construire.

- s'il s'avère nécessaire pour Cogedim Provence de remblayer ou de faire remblayer le Terrain pour mettre celui-ci en conformité avec les cotes de nivellement qui figureront au plan de nivellement susvisé, Cogedim Provence devra justifier à la Métropole que lesdits remblais ont été effectués au moyen de terres compatibles sur le plan sanitaire pour l'usage industriel projeté, sauf accord contraire des Parties dans le cadre du Comité de Suivi pour ne pas procéder au remblaiement du Terrain ;
- il devra avoir été justifié à La Métropole de l'accomplissement de l'ensemble des démarches requises au titre de la cessation des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) exploitées par la PROVENCE sur le Terrain ;
- l'ensemble des mesures de réhabilitation nécessaires à la mise en compatibilité, sur le plan sanitaire, dudit Terrain pour un usage industriel, tel que défini à l'article D556-1-A du Code de l'environnement, devra avoir été réalisé, savoir :

[• •]

Par suite, il incombera à Cogedim Provence :

- d'entreprendre auprès de LA PROVENCE toutes démarches à l'effet que celle-ci lui justifie, en sa qualité d'actuel exploitant des ICPE :
 - de la cessation d'activités de celles-ci dans les conditions prévues par la réglementation applicable,
 - et de l'accomplissement de l'ensemble des prescriptions ayant pu être émises par l'autorité préfectorale au titre de ladite cessation d'activités de sorte à ce que celle-ci puisse être considérée comme achevée au sens des dispositions de l'article R.512-39-3 du Code de l'environnement.

A cet égard, il devra être justifié à la Métropole :

- du dépôt par LA PROVENCE de toute déclaration de cessation d'activités s'avérant requise en application de la réglementation en vigueur ;
- de la réalisation par LA PROVENCE des prescriptions pouvant être émises par l'autorité préfectorale au titre de ladite cessation d'activités (et de la prise en compte d'un usage industriel) de sorte à ce que celle-ci puisse être considérée comme achevée au sens des dispositions précitées du Code de l'environnement ;
- de réaliser ou de faire réaliser, à ses frais et risques, pendant la durée de la Promesse, l'ensemble des travaux requis pour mettre le Terrain considéré dans l'état ci-dessus défini ;

Etant entendu que Cogedim Provence restera entièrement responsable des matériaux et déchets issus des travaux précités et de leur traitement ou élimination et tiendra indemne la Métropole de toute action et/ou litige à cet égard.

A cet égard, Cogedim Provence devra produire à La Métropole, à l'issue de ces travaux, l'ensemble des pièces lui permettant de justifier du respect de l'ensemble des prescriptions légales et réglementaires s'imposant à ladite société à raison de l'élimination des terres et matériaux constitutifs de déchets, dont

notamment l'ensemble des documents suivants :

- le ou les rapport(s) de fin de travaux tant pour les travaux de démolition, curage et désamiantage que pour les travaux de terrassement-dépollution, comprenant notamment les copies des bordereaux de suivi de déchets ;
- copie des plans des éventuels réseaux désactivés ;
- procès-verbaux de consignation ;
- [• •]

➤Et de communiquer à la Métropole les copies, avec leurs annexes, des échanges intervenus à cet égard entre LA PROVENCE et les services préfectoraux, y compris tout courrier ou notification pouvant lui être adressés par ces derniers.

De convention expresse entre les Parties, La Métropole ne pourra pas opposer la forclusion de la Promesse à Cogedim Provence, et réciproquement Cogedim Provence ne pourra pas opposer la forclusion de la Promesse à la Métropole si la mise en état du Terrain susvisée n'est pas achevée dans le délai de la Promesse, celui-ci étant alors prorogé de plein droit du temps nécessaire à l'achèvement des travaux incombant à Cogedim Provence et/ou à LA PROVENCE au titre de ladite mise en état, sans toutefois que cette prorogation puisse excéder le délai maximum fixé à l'article « *CAS DE PROPROROGATION* » qui précède.

B - MISE EN ETAT DES ILOTS G2 et H PAR LA METROPOLE – CESSATION D'ACTIVITES APPLICABLE A L'ILOT G2

De convention expresse entre les Parties, le jour de la signature de l'Acte d'Echange, les Ilots G2 et H cédés par La Métropole devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes, savoir :

- les Ilots G2 et H devront être libres de toute location et occupation quelconque, de toute réquisition et préavis de réquisition,
- les Ilots G2 et H devront être nus et libérés de toutes constructions, tant en superstructure qu'en infrastructure jusqu'au et y compris le plancher le plus bas des bâtiments à ce jour le cas échéant existants sur lesdits Ilots (les fondations desdites constructions, notamment les éventuels pieux et autres ouvrages sis en dessous du plancher le plus bas susvisé, étant laissés à l'état de vestiges dans le tréfonds des Ilots G2 et H) ;
- les Ilots G2 et H devront être libres de tous réseaux actifs, à charge pour la Métropole de procéder ou de faire procéder à la désactivation et au dévoiement si nécessaire des réseaux présents sur ou en tréfonds desdits Ilots ;
- les Ilot G2 et H devront être délivrés à Cogedim Provence :
 - . à la cote de – 20 cm (moins vingt centimètres) sous la dalle la plus basse démolie, pour la partie bâtie de celui-ci ;
 - . et aux cotes actuelles du terrain naturel pour la partie non bâtie de celui-ci ;
 à charge pour La Métropole de procéder ou de faire procéder, à ses frais, aux éventuels remblais nécessaires ainsi qu'il est dit ci-après ;

Un plan définissant les cotes de nivellement auxquelles les Ilots G2 et H devront

être remis à Cogedim Provence, conformément au principe ci-dessus, sera remis par le Métropole à Cogedim Provence, pour validation par celle-ci, au plus tard à la date de dépôt par cette dernière de ses demandes de permis de construire.

- s'il s'avère nécessaire pour la Métropole de remblayer ou de faire remblayer les Ilots G2 et H pour mettre ceux-ci en conformité avec les cotes de nivellement qui figureront au plan de nivellement susvisé, la Métropole devra justifier à Cogedim Provence que lesdits remblais ont été effectués au moyen de terres compatibles sur le plan sanitaire avec l'usage projeté au titre de la présente clause de mise en état, sauf accord contraire des Parties dans le cadre du Comité de Suivi pour ne pas procéder au remblaiement du Terrain ;
- il devra avoir été justifié à Cogedim Provence de l'accomplissement de l'ensemble des démarches requises au titre de la cessation des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à ce jour exploitées par l'Intervenant sur le terrain dont doit être issu l'Ilot G2 ; l'Ilot H ne comprenant pas d'activités soumises à ladite réglementation ICPE, ainsi que le déclarent expressément tant l'Intervenant que la Métropole ;
- l'ensemble des mesures de réhabilitation nécessaires à la mise en compatibilité, sur le plan sanitaire, des Ilots G2 et H devra avoir été réalisé, savoir :

(i) en ce qui concerne l'Ilot G2 pour un usage industriel :

[• •]

Pour mémoire :

Détail des travaux de mise en état à définir avec un bureau d'étude spécialisé en environnement

(ii) en ce qui concerne l'Ilot H :

À ce stade, les études environnementales relatives à la pollution du terrain dont doit être détaché l'Ilot H sont en cours.

À l'issue de ces études environnementales, l'Intervenant, ou à défaut la Métropole, formalisera, à ses frais, le cahier des charges des opérations de réhabilitation à mettre en œuvre pour permettre un usage industriel de l'Ilot H au sens des dispositions de l'article D.556-1-A du Code de l'environnement, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

L'Intervenant, ou à défaut la Métropole, prendra à sa charge, financièrement et matériellement :

- . les travaux de réhabilitation définis par ce cahier des charges, en ce compris tous contrôles de fin de travaux ;
- . ainsi que l'établissement par un bureau d'études spécialisé indépendant de l'entreprise chargée de réaliser les travaux de réhabilitation, d'un rapport de

fin de travaux, dans un délai compatible avec le projet d'aménagement porté par Cogedim Provence.

Par suite, il incombera à La Métropole :

- de réaliser ou de faire réaliser, à ses frais et risques, pendant la durée de la Promesse, l'ensemble des travaux requis pour mettre les Ilots G2 et H dans l'état ci-dessus défini ;

Etant entendu que La Métropole restera entièrement responsable des matériaux et déchets issus des travaux précités et de leur traitement ou élimination et tiendra indemne Cogedim Provence de toute action et/ou litige à cet égard.

A cet égard, La Métropole devra produire à Cogedim Provence, à l'issue de ces travaux, l'ensemble des pièces lui permettant de justifier du respect de l'ensemble des prescriptions légales et réglementaires s'imposant à ladite société à raison de l'élimination des terres et matériaux constitutifs de déchets, dont notamment l'ensemble des documents suivants :

- le ou les rapport(s) de fin de travaux tant pour les travaux de démolition, curage et désamiantage que pour les travaux de terrassement-dépollution, comprenant notamment les copies des bordereaux de suivi de déchets ;
- copie des plans des éventuels réseaux désactivés ;
- procès-verbaux de consignation ;
- [••]

Pour mémoire :

Détail des justificatifs à définir avec un bureau d'étude spécialisé en environnement au regard de la nature des travaux de mise en l'état dont il sera convenu

- et d'entreprendre auprès de l'Intervenant toutes démarches afin que celui-ci lui justifie et justifie à Cogedim Provence, en sa qualité d'actuel exploitant des ICPE présentes sur le terrain doit dot être détaché l'Ilot G2 :

- de la cessation d'activités de celles-ci dans les conditions prévues par la réglementation applicable,
- et de l'accomplissement de l'ensemble des prescriptions ayant pu être émises par l'autorité préfectorale au titre de ladite cessation d'activités de sorte à ce que celle-ci puisse être considérée comme achevée au sens des dispositions de l'article R.512-66-1 IV du Code de l'environnement.

A cet égard, l'Intervenant rappelle qu'il exploite à ce jour les ICPE suivantes sur les terrains dont doit être issu l'Ilot G2 :

- [••]
- [••]
- [••]

Pour mémoire :

Site d'Arenc – Dossier 274957, Rapport F13T5/10/406, Intervention 09/94664, Version 2.0 de juin 2010

Site de Sevine – Dossier S274957, Rapport F13T5/10/407, Intervention 09/94664, Version 2.0 de juin 2010

⇒ Détail à reporter ci-dessus

Aussi, en prévision de la régularisation de l'Echange,

et en ce qui concerne l'Ilot G2, l'Intervenant s'oblige, à ses frais exclusifs :

- à procéder à toute déclaration de cessation d'activités s'avérant requises, conformément à la réglementation en vigueur ;
- à procéder à l'ensemble des mesures de mise en sécurité du site ;
- à satisfaire à l'ensemble des prescriptions pouvant être émises par l'autorité préfectorale au titre de ladite cessation d'activités (et de la prise en compte d'un usage industriel) de sorte à ce que celle-ci puisse être considérée comme achevée au sens des dispositions précitées du Code de l'environnement ;
- à tenir informé tant la Métropole que Cogedim Provence des démarches qu'il aura entreprises à cet égard et des suites apportées à celles-ci ;
- à communiquer tant à la Métropole qu'à Cogedim Provence les copies, avec leurs annexes, de ses échanges avec les services préfectoraux, y compris tout courrier ou notification pouvant lui être adressés par ces derniers ;
- à faire son affaire personnelle de toutes éventuelles prescriptions pouvant être émises par les services préfectoraux, même après remise en état du site et que la procédure de cessation d'activités menée soit réputée achevée ;

De convention expresse entre les Parties, Cogedim Provence ne pourra pas opposer la forclusion de la Promesse à La Métropole, et réciproquement La Métropole ne pourra pas opposer la forclusion de la Promesse à Cogedim Provence si la mise en état des Ilots G2 et H n'est pas achevée dans le délai de la Promesse, celui-ci étant alors prorogé de plein droit du temps nécessaire à l'achèvement des travaux incombant à La Métropole et/ou à l'Intervenant au titre de ladite mise en état, sans toutefois que cette prorogation puisse excéder le délai maximum fixé à l'article « *CAS DE PROPROROGATION* » qui précède.

C - PROCEDURE DE CONSTAT D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE MISE EN ETAT

L'exécution des travaux de mise en état incombant à chacune des Parties résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal établi contradictoirement entre celles-ci et qui mentionnera les éventuelles réserves émises par l'une ou l'autre des Parties, préalablement à l'Acte d'Echange.

Si l'une des Parties refuse de constater ledit achèvement, considérant que les travaux incombant à l'autre Partie, tels que définis ci-dessus, ne sont pas achevés, un procès-verbal constatant ce refus sera établi.

Dans ce cas et, à défaut d'accord entre les Parties dans les cinq (5) Jours Ouvrés de ce procès-verbal sur les travaux restant à réaliser nécessaires à la mise en état des Biens considérés, les Parties désigneront d'un commun accord un homme de l'art *[ou désignation à prévoir dans la Promesse]* qui indiquera si les travaux de mise en état requis au titre desdits biens sont ou non achevés, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que ceux-ci puissent être considérés comme achevés ; étant précisé qu'une fois les travaux prescrits réalisés, il sera procédé à un nouveau constat d'achèvement de ces travaux en présence de cet homme de l'art.

La décision de l'homme de l'art s'imposera aux Parties sans recours.

Au cas où les Parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge de la partie à laquelle il sera donné tort par l'homme de l'art et, en cas de torts partagés, partagés par moitié entre les Parties.

Pour le cas où l'une des Parties refuserait de constater l'achèvement des travaux du fait des réserves contredites par l'autre Partie, il sera fait appel à l'homme de l'art dans les conditions ci-dessus définies.

CONDITIONS SUSPENSIVES

A/ DISPOSITIONS LIMINAIRES

L'ensemble des Conditions Suspensives stipulées sous le présent Article devra être réalisé au plus tard au jour de l'Echange, sauf celles pour lesquelles un délai de réalisation plus bref aura été spécifiquement stipulé.

En cas de non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives, et sauf pour celle (ou celles) des Parties au bénéfice de laquelle elles auront été stipulées à y avoir expressément renoncé, la Promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre et les Parties retrouveront leur liberté.

Quant à la constatation de la défaillance éventuelle des Conditions Suspensives, il est convenu ce qui suit :

▪ Pour ce qui concerne celles des Conditions Suspensives devant se réaliser au plus tard au jour de l'Echange :

En cas de non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives devant être réalisées au plus tard au jour de l'Echange :

- la décision de renoncer au bénéfice de la Condition Suspensive défaillie sera suffisamment constatée par la signature même de l'Echange,
- la décision de se prévaloir de la défaillance de la Condition Suspensive défaillie pourra être constatée aux termes d'un procès-verbal en la forme authentique, qui sera établi soit

amiablement, soit après qu'une mise en demeure de signer l'Echange adressée dans les conditions précisées ci-avant.

▪ Pour ce qui concerne celles des Conditions Suspensives devant se réaliser préalablement au jour de l'Echange :

La réalisation ou la défaillance de chacune des Conditions Suspensives devant se réaliser préalablement au jour de l'Echange sera constatée dans les conditions ci-après spécialement prévues pour chacune d'elles.

Toutefois, dans le cas où la Partie au bénéfice de laquelle est stipulée la Condition Suspensive négligerait de faire connaître à l'autre Partie, dans le délai fixé, sa volonté de se prévaloir ou de renoncer à l'une ou l'autre de ces Conditions Suspensives, cette dernière pourra la mettre en demeure, par courrier recommandé avec avis de réception ou par exploit d'huissier, de prendre position dans un délai qu'il indiquera.

La Partie au bénéfice de laquelle est stipulée la Condition Suspensive fera connaître sa position par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la date de l'avis de dépôt à la Poste faisant foi de la date d'envoi), par lettre remise à l'autre Partie contre récépissé ou encore par acte extra-judiciaire.

A défaut pour la Partie au bénéfice de laquelle est stipulée la Condition Suspensive de faire connaître sa position, dans le délai fixé par la mise en demeure, elle sera réputée vouloir invoquer la défaillance de la ou des Conditions Suspensives considérées et la Promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre.

Par ailleurs, de convention expresse, les Parties s'accordent pour déroger :

- aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil : ainsi, chacune des Parties pourra renoncer, dans les conditions stipulées ci-dessus, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées à son profit même après leur non-réalisation, sans que la présente clause puisse avoir pour objet ou effet de proroger la durée de validité de la Promesse au-delà de son terme ;
- aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil : ainsi, la défaillance de l'une des Conditions Suspensives ci-après stipulées sera sans effet sur la Promesse tant que cette défaillance ne sera pas invoquée par la ou les Parties pouvant s'en prévaloir, sans que la présente clause puisse avoir pour objet ou effet de proroger la durée de validité de la Promesse au-delà de son terme.

B/ CONDITIONS SUSPENSIVES A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE POURRA RENONCER OU AUXQUELLES LES PARTIES NE POURRONT RENONCER QUE D'UN COMMUN ACCORD

① Droit de préemption ou droit de préférence

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne soit exercé sur les Biens à l'occasion des présentes.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, la Partie propriétaire du Bien qui s'avèrerait soumis à pareil droit s'engage à procéder en temps utile aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence de chacune des Parties concernées, qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de signer et de transmettre la déclaration d'intention d'aliéner à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

En tant que de besoin, mandat est conféré au Notaire Soussigné à l'effet d'établir et de signer, le cas échéant la déclaration d'intention d'aliéner et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption urbain.

Aucune des Parties ne pourra renoncer au bénéfice de la présente Condition Suspensive.

② Origine de propriété

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive que chacune des Parties puisse justifier au jour de la signature de l'Acte d'Echange d'un titre de propriété incommutable et d'une origine de propriété régulière et continue sur une période trentenaire.

A ce titre, il devra notamment pouvoir être justifié :

- du caractère définitif de la délibération ayant emporté déclassement des Biens devant être cédés par la Métropole ;
- du caractère définitif de la délibération ayant emporté approbation de l'Echange par la Métropole.

Par ailleurs :

- la Métropole s'oblige irrévocablement à se porter acquéreur des emprises dont doit provenir l'Ilot H dans un délai compatible avec le Délai imparti pour la réalisation de l'Echange ;

Variante uniquement dans l'hypothèse où la promesse 13 Habitat serait régularisée avant la Promesse – A défaut, il y aura lieu d'adapter la désignation des Biens devant être cédés par Cogedim Provence

- Cogedim Provence s'oblige irrévocablement à se porter acquéreur des emprises dont doivent provenir partie des futurs espaces publics auprès de 13 HABITAT dans un délai compatible avec le Délai imparti pour la réalisation de l'Echange.

Fin de variante

La présente Condition Suspensive étant stipulée dans l'intérêt des deux Parties, celles-ci ne pourront y renoncer que d'un commun accord.

③ Urbanisme

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive que les certificats et/ou notes de renseignements d'urbanisme et certificats d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence de servitudes et charges administratives (autres que celles-ci-après visées) susceptibles de rendre les Biens impropres à la destination que les Parties envisagent de leur donner.

A cet égard, les Parties reconnaissent qu'il a été porté à sa connaissance les documents d'urbanisme suivants, savoir :

- deux (2) notes de renseignements d'urbanisme délivrées par la société « TBR – TOMABREL », sise à Marseille (13008), 1 Rue du Rhône, de laquelle il est extrait ce qui suit littéralement retranscrit :

[• •]

- [• •]

Les Parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture des documents et déclarent en avoir pris parfaite connaissance.

Demeureront ci-annexées les copies des documents d'urbanisme susvisés.

Annexe 25 – Copies des documents d'urbanisme

④ Droits réels - Hypothèques

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive :

- de la production de renseignements hypothécaires levés sur les Biens ne révélant pas d'inscriptions hypothécaires, ni d'autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété des Biens ou au caractère incommutable des transferts de propriété devant être opérés en vertu de l'Echange ; ces documents hypothécaires devront être délivrés moins de quinze (15) Jours Calendaires avant l'Acte d'Echange.
- que les renseignements hypothécaires délivrés (y compris tous relevés de formalités pour la période antérieure au 1^{er} janvier 1956) et les anciens titres de propriété ne révèlent pas l'existence de servitudes conventionnelles (autres que celles le cas échéant énoncées aux présentes) de nature à empêcher ou rendre la réalisation des projets et/ou leur exploitation significativement plus onéreuse.

⑤ Absence d'opposition devenue définitive aux déclarations préalables de division

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive de l'obtention, à titre définitif, des décisions d'absence d'opposition aux déclarations préalables de division qui s'avèrent requises à raison ;

- du détachement du Terrain devant être (i) issu du tènement foncier appartenant à Cogedim Provence et (ii) cédé par celle-ci à La Métropole en exécution de la Promesse ;
- et du détachement des Ilots G2, H et I devant être (i) issus du ou des tènements fonciers appartenant à La Métropole et (ii) cédés à Cogedim Provence en exécution de la Promesse.

Pour l'application de la présente Condition Suspensive, il est convenu que ce qui suit :

- la Partie auteur de la division ou des divisions n'échappant pas à l'application de la réglementation du lotissement il a été procédé au dépôt des déclarations préalables de division s'avérant requises dès le [• •], soit préalablement à la signature des Présentes.
- la Partie considérée devra en outre :
 - . fournir dans les meilleurs délais tous les éléments complémentaires que lesdits services instructeurs pourraient solliciter ;
 - . informer régulièrement l'autre Partie des suites apportées à sa ou ses déclarations préalables, ainsi que des éventuelles difficultés rencontrées ;
 - . informer l'autre Partie de l'obtention de toute décision de non opposition dans les quinze (15) Jours Calendaires suivant la réception de la notification l'informant de sa délivrance qui lui sera faite par l'administration ;
 - . afficher sur le terrain concerné pareille décision et faire constater cet affichage par commissaire de justice dans les huit (8) Jours Calendaires de la réception de la notification l'informant de sa délivrance, s'obligeant (i) à réitérer pareil constat, une première fois environ trente (30) Jours Calendaires après le premier constat et une deuxième plus de soixante (60) Jours Calendaires après le premier constat et (ii) à communiquer à l'autre Partie les procès-verbaux de constat d'affichage ainsi établis dans les quinze (15) Jours Calendaires de leur réception.

La présente Condition Suspensive ne sera réalisée que pour autant que la ou les décisions d'absence d'opposition deviennent définitive.

Pour l'appréciation du caractère définitif de ces décisions, il sera fait application des stipulations ci-après prévues au titre du caractère définitif des permis de construire et permis de démolir devant être obtenus par Cogedim Provence pour la réalisation de ses Programmes de Construction.

⑥ Application de la loi sur l'eau

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive qu'il soit obtenu, à titre définitif, par les Parties toute(s) éventuelle(s) autorisation(s) environnementale(s) requise(s) en application de la Loi sur l'Eau (article L.214-3 et suivants du Code de l'environnement) pour la réalisation des Programmes de Construction ou, si ceux-ci entrent dans la nomenclature des opérations soumises à simple déclaration, qu'il soit

confirmé, à titre définitif, l'absence d'opposition à la ou aux déclarations faites par Les Parties auprès de l'autorité compétente.

Les Parties devront procéder au dépôt de sa/ses demande(s) d'autorisation et/ou de sa/ses déclaration(s) afin que l'autorisation ou l'absence d'opposition à la déclaration soit obtenue à titre définitif dans un délai compatible avec le démarrage des travaux des premiers programmes de construction de Cogedim Provence ; lequel démarrage est à ce jour envisagé à titre prévisionnel au 1^{er} trimestre 2027.

Etant expressément convenu :

- que si les prescriptions de ou des arrêtés d'autorisation et/ou celles assortissant la ou les décisions d'absence d'opposition imposent à l'une et/ou l'autre des Parties la réalisation d'ouvrages et/ou d'équipements autres que ceux que celle-ci a prévu dans ses dossiers de demande, de nature à empêcher ou réduire les Programmes de Construction ou encore de nature à compromettre leur équilibre économique, les Parties pourront se prévaloir de la caducité de la Promesse, sans indemnité de part, ni d'autre,
- qu'à défaut d'assujettissement des Programmes de Construction à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur l'eau, la présente Condition Suspensive ne trouvera pas à s'appliquer.

B/ CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DE COGEDIM PROVENCE

① Caractéristiques des terrains

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive que les études acoustiques afférentes au terrain d'assiette des Biens devant être cédés à Cogedim Provence, ne révèlent pas :

- la nécessité de réaliser des mesures spécifiques acoustiques du fait de la proximité du nouveau centre bus autres que celles connues à ce jour au titre des études réalisées à ce titre dans le cadre de l'établissement du dossier de demande d'examen au cas par cas ;
- et/ou en ce qui concerne spécifiquement l'Ilot H : l'existence de pollution nécessitant la réalisation de travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou de mise en décharge des terres excavées dans des décharges et/ou la mise en œuvre de mesures constructives particulières et/ou de restrictions d'usage ;

remettant en cause l'économie générale de l'opération d'ensemble envisagée par Cogedim Provence.

A cet effet, l'Intervenant s'engage à laisser l'accès aux Biens dans les conditions et délais visées aux Présentes à l'Article « *Accès aux Biens objets de l'Echange – Autorisations conférées par chacune des Parties* »

Cogedim Provence s'oblige à diligenter ces études et diagnostics dans des délais compatibles avec le délai de réalisation des Présentes et à adresser à La Métropole au plus tard dans les [• •] ([• •]) mois de la réception desdites études :

- le résultat de ces études,

- s'il entend se prévaloir ou non de la présente Condition Suspensive.

Etant ici précisé qu'en ce qui concerne les études relatives à l'Ilot H en ce qui concerne son état environnemental sont en cours de réalisation par La Métropole et l'Intervenant.

Il est convenu qu'en cas de défaillance de la présente Condition Suspensive, les Parties se rapprocheront en vue de convenir des conséquences liées aux prescriptions et mesures devant être mises en œuvre par Cogedim Provence pour la réalisation du Projet.

A défaut d'accord entre les Parties dans les trois (3) mois à compter de la notification faite par Cogedim Provence à La Métropole de son intention de se prévaloir de la défaillance de la présente Condition Suspensive, la Promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part, ni d'autre, sauf toutefois décision de Cogedim Provence de renoncer finalement au bénéfice de la défaillance de celle-ci avant le terme du délai de trois (3) mois précité.

Le coût desdites études, comme de remise en état des Biens, sera à la charge exclusive de la Partie en ayant demandé la réalisation.

② Obtention, à titre définitif, du ou des permis de construire et de démolir exprès, autorisant la réalisation du Projet

▪ Définition de la Condition Suspensive

La réalisation de l'Echange est soumise à la Condition Suspensive de l'obtention, à titre définitif, par Cogedim Provence :

- de l'ensemble des permis de démolir exprès, conformément aux demandes déposées,
- de l'ensemble des permis de construire exprès autorisant conformément aux demandes déposées la réalisation des Programmes de Construction ci-dessus décrits en l'exposé qui précède, devant développer une surface de plancher totale comprise **entre 60.000m² et 65.000 m² maximum**, conformément à l'OAP MRS 26, répartie à titre indicatif ci-après.

Précision étant ici faite que les permis de construire seront déposés par Cogedim Provence après avoir reçu un avis favorable ou accord d'Euroméditerranée.:

- Sur l'Ilot A1 : environ 8 000 m² de SDP à destination de bureaux,
- Sur l'Ilot A2 : environ 3 000 m² de SDP à destination d'habitation,
- Sur l'Ilot B : environ 7 000 m² de SDP à destination de bureaux,
- Sur l'Ilot C : environ 9 600 m² de SDP comprenant environ 9 100 m² SDP à destination d'habitation et 500 m² de SDP à destination de commerce,
- Sur l'Ilot D : environ 1 953 m² de SDP à destination d'habitation et environ 750 m² de SDP à destination d'activité réhabilités,
- Sur l'Ilot E : environ 1 421 m² de SDP à destination de logement,
- Sur l'Ilot G2 : environ 10 430 m² de SDP dont environ 349 m² à destination de commerce,
- Sur l'Ilot H : environ 10 200 m² de SDP dont environ 349 m² de SDP à destination de commerce,

- Sur l'Ilot I : environ 12 646 m² de SDP comprenant environ 5 500 m² de SDP à destination de bureaux, 6 621 m² de SDP à destination d'habitation et 525 m² de SDP à destination de commerces.

(ci-après les « **Permis de Construire** »)

Etant expressément convenu :

- que le Permis de Construire relatif à l'Ilot I n'est pas inclus dans la présente Condition Suspensive, son dépôt étant prévu pour intervenir postérieurement à la signature de l'Acte d'Echange,

- que les Permis de démolir et les Permis de Construire obtenus par Cogedim Provence devront, pour emporter réalisation de la présente Condition Suspensive :

- autoriser la démolition, totale ou partielle, des constructions existantes sur leurs terrains d'assiette conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme, ;
- et devenir définitif, dans les conditions ci-après précisées.

Enfin, pour le cas où Cogedim Provence déciderait de déposer des demandes de Permis de Construire portant sur des surfaces de plancher globales moindres que celles-ci-dessus indiquées ou réparties différemment de ce qui est prévu ci-dessus, la présente Condition Suspensive sera considérée comme réalisée dès lors que seraient obtenus, à titre définitif, les Permis de Construire qui auront été sollicités par Cogedim Provence.

En outre, les Parties s'obligent à régulariser un avenant aux Présentes à l'effet de mettre à jour les termes de la présente condition suspensive en cas de modification de la programmation postérieurement au dépôt des dossiers de demande de permis de construire, pour autant que pareille modification ait été validée par l'Aménageur.

▪ Dépôt des demandes de Permis de Démolir et des Permis de Construire

Cogedim Provence s'engage :

- à déposer les demandes, qui auront reçu l'avis favorable de l'Aménageur, auprès des services instructeurs dans des délais compatibles avec le délai de réalisation des Présentes ;
- à informer régulièrement La Métropole du dépôt, de l'instruction de ses demandes et des suites apportées à celles-ci et à lui fournir à cet effet tout éléments qui lui aurait été communiqué par les services instructeurs ;
- à informer La Métropole de l'obtention desdits dans les quinze (15) Jours Calendaires suivant la réception par Cogedim Provence des notifications l'informant de leur délivrance qui lui sera faite par l'administration compétente.

Tous les frais directs ou indirects, taxes, redevances et participations afférent à ces autorisations administratives demeureront à la charge définitive de Cogedim Provence.

Afin de permettre à Cogedim Provence de déposer les Permis de Construire des Programmes de Construction envisagés, La Métropole s'engage quant à elle à déposer ses demandes de permis de démolir selon le calendrier suivant :

- en ce qui concerne l'Ilot G2 : au plus tard au 31 mars 2026 ;
- en ce qui concerne l'Ilot H : au plus tard au 31 mars 2026.

▪ **Appréciation du caractère définitif des Permis de Démolir et de Construire**

En cas de délivrance des Permis de Démolir et de Construire, Cogedim Provence s'engage (i) à afficher sur leurs terrains d'assiette et à faire constater cet affichage par commissaire de justice dans les quinze (15) Jours Calendaires de la réception de la notification l'informant de leur délivrance.

Cogedim Provence s'oblige (i) à réitérer pareil constat, une première fois environ trente (30) Jours Calendaires après le premier constat et une deuxième plus de soixante (60) Jours Calendaires après le premier constat et (ii) à communiquer au Promettant les procès-verbaux de constat d'affichage ainsi établis dans les quinze (15) Jours Calendaires de leur réception.

Lesdits Permis ne pourront être considérés comme définitifs :

- ❶ que pour autant qu'ils n'aient pas fait l'objet, savoir :
 - d'un retrait administratif à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois à compter de leur délivrance,
 - et/ou d'un recours contentieux de la part d'un tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, et ce à l'intérieur :
 - en l'absence de recours gracieux préalable : du délai imparti de deux (2) mois à compter de leur affichage sur leur terrain d'assiette, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme,
 - en cas de recours gracieux préalable : d'un délai de deux (2) mois à compter, soit de la date de rejet tacite dudit recours gracieux par l'autorité compétente, soit de la notification à son auteur de la décision expresse de rejet de celui-ci par ladite autorité.

Le caractère définitif des Permis sera justifié, en l'absence de tout recours (gracieux ou contentieux), déféré préfectoral et retrait, au moyen de la production, après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours à compter du constat de leur affichage initial sur leur terrain d'assiette:

- a) d'une attestation délivrée par le greffe du Tribunal Administratif compétent confirmant, après expiration des délais de recours, l'absence de recours contentieux ;
- b) accompagnée d'une attestation établie par l'autorité administrative ayant délivré les Permis de Démolir et de Construire, après l'expiration des délais de retrait et recours, certifiant qu'elle n'a ni retiré dans le délai légal l'autorisation administrative susvisée, ni reçu de recours gracieux ou contentieux contre ladite autorisation.

OU

② que pour autant, si les Permis de Démolir et de Construire ou l'un de ceux-ci venaient à faire l'objet d'un ou plusieurs recours contentieux, qu'il puisse être justifié, d'ici au plus tard le terme du Délai de la Promesse :

- outre de l'absence de retrait dans les conditions ci-dessus :
- du rejet définitif du ou des recours par une décision de justice ayant autorité de la chose jugée ou du désistement de l'auteur dudit ou desdits recours (lequel désistement devant être justifié au moyen de la justification de l'envoi et de la réception par le Tribunal compétent du mémoire en désistement du ou des auteurs des recours considérés et de la production de l'ordonnance du juge en donnant acte, elle-même définitive).

Si un ou des recours gracieux sont intentés à l'encontre des Permis de Démolir et de Construire ou de l'un de ceux-ci, Cogedim Provence devra solliciter de l'autorité l'ayant ou les ayant délivré qu'elle lui indique la date à laquelle ledit ou lesdits recours gracieux lui ont été notifiés, et, si elle a expressément rejeté ledit/lesdits recours, la date à laquelle ce rejet a été notifié à l'auteur du recours.

En ce cas, le caractère définitif du ou des Permis de Démolir et de Construire considérés ne pourra résulter au surplus que d'attestations délivrées par l'autorité l'ayant ou les ayant délivré certifiant l'absence de tout recours contentieux subséquent intenté par le ou les auteurs du ou des recours gracieux, dans celui des délais ci-après indiqués applicable, savoir :

- en cas de rejet exprès dudit recours gracieux : après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification de rejet susvisée,
- en cas de silence conservé par l'autorité compétente : après l'expiration d'un délai de cinq (5) mois courant après la date de réception par l'autorité ayant délivré le Permis de Construire de la notification du recours gracieux.

Etant expressément convenu qu'il incombera à Cogedim Provence :

- de solliciter auprès des autorités compétentes l'ensemble des attestations susvisées lui permettant de justifier du caractère définitif des Permis de Démolir et de Construire ;
- et de communiquer à la Métropole l'ensemble des attestations qui lui seront délivrées en application des stipulations ci-dessus, dans les quinze (15) Jours Calendaires de leur réception.

En cas de refus du Tribunal Administratif compétent et/ou l'autorité compétente de délivrer les attestations susvisées, après une relance restée infructueuse pendant plus de quinze (15) Jours Calendaires, la justification du caractère définitif du ou des Permis de Démolir et de Construire résultera suffisamment, outre de la ou des attestations ayant pu être le cas échéant obtenues, de la production par Cogedim Provence d'une attestation aux termes de laquelle celle-ci devra certifier n'avoir reçu aucune notification de recours contentieux, de déferé préfectoral et de décision de retrait.

▪ **Difficultés**

Enfin, les Parties conviennent de ce qui suit :

a - Si les Permis de Démolir et/ou de Construire obtenus ou l'un de ceux-ci fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les deux (2) mois de son affichage ou d'un déféré préfectoral, Cogedim Provence s'oblige, dans les quinze (15) Jours Calendaires de la réception de la notification qui lui aura été adressée par le ou les auteurs du/des recours, conformément à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, à adresser une copie de la notification du ou des recours à La Métropole.

En pareil cas, la Promesse continuera jusqu'au terme du Délai prorogé de la Promesse, afin de permettre, dans la mesure du possible, la réalisation de la présente Condition Suspensive.

b - Si les Permis de Démolir et/ou de Construire obtenus ou l'un de ceux-ci font l'objet (i) d'un refus ou (ii) d'un retrait pour illégalité dans les trois (3) mois de leur délivrance, Cogedim Provence s'oblige, dans les quinze (15) Jours Calendaires de la réception de la notification l'en informant, à adresser une copie de la notification de refus ou de retrait à la Métropole.

En pareil cas, les Parties conviennent de se rapprocher dans les trente (30) Jours Calendaires suivant la réception de la notification de la décision de refus ou de retrait afin de convenir des suites à donner à la Promesse.

A défaut d'accord entre les Parties dans les [• •] ([• •]) mois suivant la réception par La Métropole de la notification de la décision de refus ou de retrait du permis considéré, la Promesse sera caduque de plein droit, et ce, sans indemnité de part ni d'autre. En tant que de besoin, la durée de la Promesse sera prorogée du temps nécessaire à l'expiration dudit délai de [• •] ([• •]) mois.

④ Absence de prescriptions archéologiques

La réalisation de la l'Echange est soumise à la Condition Suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur, imposant pour les Biens :

- la conservation de tout ou partie des Biens faisant obstacle à la réalisation du ou des Programme(s) de Construction,
- et/ou la modification du ou des Programme(s) de Construction projeté(s) par Cogedim Provence, tel qu'il(s) sera(ont) défini(s) par son ou ses dossier(s) de demande(s) de permis de construire, de nature à entraîner un surcoût significatif au titre de sa(leur) réalisation ou de son(leur) exploitation autre que le paiement de la redevance d'archéologie préventive éventuellement générée par le permis de construire.

Ainsi, la présente Condition Suspensive ne pourra être considérée comme réalisée que par suite de l'absence de notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du ou des terrain(s) formant l'assiette d'un ou plusieurs Programme de Construction de Cogedim Provence, soit en la modification d'un ou plusieurs Programme de Construction.

La réalisation de la présente Condition Suspensive sera constatée par l'absence de prescriptions archéologiques émises par l'administration, soit lors de l'interrogation directe qui pourra lui serait faite par Cogedim Provence ainsi qu'il est précisé ci-avant, soit à l'occasion de l'instruction et de la délivrance du ou des permis de construire autorisant l'édification du ou des Programme(s) de Construction.

COMITE DE SUIVI

Les Parties s'obligent à coopérer et à mettre en place des instances de suivi afin de coordonner leurs actions pour mener à bonne fin le Projet. Ces instances comprendront un comité de suivi du Projet (ci-après le « Comité de Suivi »)

Le Comité de Suivi aura pour but d'assurer le suivi régulier de l'avancement du Projet, ainsi que le respect du planning opérationnel.

Le Comité de Suivi sera composé des représentants (i) des Parties habilités à conduire le Projet, chacune pouvant, s'il le juge nécessaire, inviter ponctuellement un ou plusieurs intervenants et (ii) de l'Intervenant.

Le Comité de Suivi se réunira tous les mois à compter de la signature de la Promesse et jusqu'à la livraison du Projet, étant ici précisé que cette périodicité pourra être modifiée à la convenance du Comité de Suivi en séance.

Le Comité de Suivi se réunira également à la demande de l'une des Parties.

Les Parties tiendront à tour de rôle le secrétariat des réunions du Comité de Suivi. Ils établiront et adresseront un compte rendu à chacune des personnes présentes.

CALENDRIER GLOBAL DU PROJET

Les Parties rappellent ci-après le calendrier prévisionnel du Projet tel que résultant des Présentes :

Signature de l'acte d'échange	31 mars 2028
Signature au plus tard de l'Acte d'Echange en application des cas de prorogation stipulés aux Présentes	31 mars 2029
Fin des travaux d'édification du nouveau centre bus sur l'Ilot G1	Fin du 2 ^{ème} trimestre 2031
Libération de l'Ilot I	Fin du 2 ^{ème} trimestre 2033
Compensation pour prolongation de la jouissance différé de l'Ilot I	1 ^{er} juillet 2033
Faculté de mise en œuvre de la clause résolutoire	24 mois après la mise en service du nouveau centre bus devant être édifié sur l'Ilot G1

Etant ici précisé que les délais ci-dessus, à l'exception des délais (i) de signature au plus tard de l'Acte d'Echange en application des cas de prorogation stipulés aux Présentes et (ii) de la faculté de mise en œuvre de la clause résolutoire, s'entendent hors :

- cas de force majeure,
- causes légitimes de suspension de délai stipulées aux Présentes,
- prorogation des Parties d'un commun accord.

FISCALITE DE L'ECHANGE A INTERVENIR

▪ TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)

Cogedim Provence déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts et qu'il agira en tant que tel pour la présente opération ;
- que les Biens échangés constitueront un terrain nu situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme et, par suite, un terrain à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que l'Echange, en ce qui concerne les Biens cédés par Cogedim Provence, sera soumis au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée défini par l'article 257 I du Code Général des Impôts au taux normal en vigueur au jour des présentes dont le montant doit être déterminé sur l'évaluation hors taxe stipulée aux présentes, eu égard aux opérations de démolition, réaménagement et remise en état réalisé par Cogedim Provence ayant conduit à un changement de qualification des immeubles dont les Biens sont issus.

En conséquence, elle la déclarera sur imprimé CA3 et la liquidera pour un montant de SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENTS EUROS (796.600,00 Euros) auprès de [• •], dont elle dépend.

La Métropole déclare :

- qu'elle est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts et qu'elle agira en tant que tel pour la présente opération ;
- que les Biens échangés constitueront un terrain nu situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme et, par suite, un terrain à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts ;
- que l'Echange, en ce qui concerne les Biens cédés par La Métropole, sera soumis au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée défini par l'article 257 I du Code Général des Impôts au taux normal en vigueur au jour des présentes dont le montant doit être déterminé sur l'évaluation hors taxe stipulée aux présentes, eu égard aux opérations de démolition, réaménagement et remise en état réalisé par La Métropole ayant conduit à un changement de qualification des immeubles dont les Biens sont issus.

En conséquence, elle la déclarera sur imprimé CA3 et la liquidera pour un montant de SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENTS EUROS (796.600,00 Euros) auprès de [• •], dont elle dépend.

▪ IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les Parties déclarent :

- que les biens et droits immobiliers cédés par **La Métropole** sont évalués à la somme hors taxes de **TROIS MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (3.983.000 Euros)**, déterminé sur la base de la somme de **CINQ CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (567,00 Euros) Hors Taxes** par mètres carrés de terrain.

- que les biens et droits immobiliers cédés par **Cogedim Provence** sont évalués à la somme hors taxes de **TROIS MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (3.983.000 Euros)**.

En conséquence, l'Echange devant résulter des Présentes aura lieu sans soulte.

Il est ici toutefois rappelé que dans l'hypothèse de la mise en œuvre par Cogedim Provence de la clause résolutoire stipulée à son profit prévue ci-après, l'Echange sera partiellement résolu en ce qu'il porte exclusivement sur ledit Ilot I et La Métropole outre les indemnités ci-dessus fixées, sera redevable d'une soulte au profit de Cogedim Provence déterminée dans les conditions de ladite clause résolutoire.

[• •]

A compléter en ce qui concerne les droits de mutations et l'application éventuelle :

- de l'Article 1042 du CGI en ce qui concerne la Métropole,
- de l'engagement de construire par Cogedim Provence

▪ PLUS VALUES IMMOBILIERES

① Concernant La Métropole

Le représentant de La Métropole, ès qualité, déclare :

- que La Métropole a ses services administratifs domiciliés à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'en égard à sa qualité, la mutation ne sera pas soumise aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts.

② Concernant Cogedim Provence

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de

Cogedim Provence déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que le Bien est entré dans le patrimoine de Cogedim Provence aux termes de l'acte relaté ci-dessus au paragraphe effet relatif,
- qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats de [• •] où elle est identifiée sous le numéro SIRET 442 739 413 00056.

STIPULATIONS DIVERSES ET FINALES

▪ ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

La Promesse est soumis au droit fixe sur état de 125 Euros. Elle est dispensée de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Les Parties dispensent le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement cette publication, s'ils le jugent utile, à leurs frais.

Les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

▪ CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

Ainsi, les Parties s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature, qu'elles auraient reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, tant dans le cadre de la Promesse que de l'Echange (toute information de cette nature étant qualifiée d'« Information Confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, chacune des Parties pourra communiquer toute Information Confidentielle :

- à ceux de ses administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leurs conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que lesdits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés de la nature confidentielle des informations et devront s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite Partie envisagera de faire appel afin de financer sa participation au Projet, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

▪ FRAIS

Tous les Frais des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge des Parties qui s'y obligent expressément.

A titre de provision sur frais, chacune des Parties versera au plus tard dans un délai de DIX (10) jours à compter de la régularisation des présentes à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 euros) TTC.

Il autorise d'ores et déjà l'Office Notarial à effectuer sur ladite somme :

Tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

▪ **REMUNERATION DES PRESTATIONS LIEES A L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction des présentes, il est dû dès à présent à l'Office Notarial 18, rue Paradis 13001 MARSEILLE, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge de chacune des Parties, fixé d'un commun accord, à la somme toutes taxes comprises de MILLE EUROS (1.000,00 Euros TTC) due par chacune des Parties.

Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial 18, rue Paradis - 13001 MARSEILLE en toute hypothèse, sauf en cas d'exercice de la faculté de rétractation.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

Une convention d'honoraires a été établie à ce titre.

▪ **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

▪ **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des Présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal [• •].

A supprimer en cas de maintien de la clause relative à la conciliation

▪ **CONCILIATION**

Les Parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles devront, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des Notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette conciliation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

A voir notamment en ce qui concerne la Métropole

▪ **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

▪ **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

▪ **ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante de la minute.

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

Liste des annexes

[• •]

DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.