102419203
CF/LDJ/

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le

A MARSEILLE 13008, 2A Boulevard de Louvain, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Capucine FERAUD, Notaire Associé membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée de notaires dénommée " SELARL FERAUD – VOGLIMACCI - GIANNONE ", dont le siège est à MARSEILLE 13008, 2A Boulevard de Louvain, identifié sous le numéro CRPCEN 13093,

Avec la participation de Maître Benjamin DURAND, notaire à GRENOBLE, assistant LE PRENEUR.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête de :

1 IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 PROMETTANT - BAILLEUR :

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public, située dans le département des Bouches-du-Rhône, dont l'adresse du siège est à MARSEILLE (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

*Ci-après dénommée le "**BAILLEUR**" ou le "**PROMETTANT**".*

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

1.2 BENEFICIAIRE - PRENEUR :

L'Association dénommée **ASSOCIATION GROUPE SCOLAIRE BNEI ELAZAR**, Association déclarée, identifiée sous le numéro SIREN 819895335 et déclarée à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, dont le siège est à MARSEILLE (13009), 50 boulevard de la Gaye.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 25 mars 2016.

*Ci-après dénommée "**l'EMPHYTEOTE**", le "**PRENEUR**" ou le **BENEFICIAIRE**".*

2 PRESENCE – REPRESENTATION – DECLARATION DES PARTIES SUR LA CAPACITE

2.1 PRESENCE - REPRESENTATION

- La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE est représentée à l'acte par :

- L'Association dénommée ASSOCIATION GROUPE SCOLAIRE BNEI ELAZAR est représentée à l'acte par :

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

3 DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).

- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

- Qu'elles ne sont concernées :

    - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.

    - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.

    - Et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

4 EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est rappelé que chaque Partie a fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît en conséquence conclure la Promesse en toute connaissance de cause.

La présente Promesse est le résultat d'une négociation libre et éclairée entre les Parties, ayant abouti à la signature d'un protocole d'accord en date du demeuré ci-annexé.

Chacune des Parties reconnait expressément avoir été mise en mesure de faire ses commentaires et observations au cours des négociations afin d'aboutir à la signature des présentes, qui est un contrat de gré à gré.

Les Parties sont convenues de la présente Promesse de Bail Emphytéotique, sous les Conditions Suspensives, stipulées à la présente Promesse, et aux charges et conditions figurant dans le Projet d'Acte de Bail Emphytéotique, demeuré ci-après annexé aux présentes, avec lequel il forme un tout indissociable.

5 PROMESSE UNILATERALE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par les présentes, le Bailleur promet de donner à Bail Emphytéotique au Preneur dans les termes des dispositions légales et réglementaires applicables en matière de bail emphytéotique conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, et dans les conditions stipulées au Projet de Bail Emphytéotique, dont un exemplaire demeure ci-annexé,

Au Preneur, qui accepte la conclusion de la présente promesse unilatérale sans engagement de prendre à bail,

Le Terrain dont la désignation suit :

6 IDENTIFICATION DU BIEN

6.1 DESIGNATION

A MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13009 Boulevard de Sainte-Marguerite.

Une parcelle de terrain nu formant le lot BO5 de la ZAC du VALLON de REGNY.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
847	D	264	164 ANCIEN CHEMIN DE CASSIS	00 ha 15 a 07 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

7 EFFET RELATIF

Acquisition à régulariser aux termes d'un acte à recevoir par Maître Capucine

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

FERAUD, notaire à MARSEILLE, dès avant la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique.

8 REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à VINGT-SEPT MILLE EUROS (27 000,00 EUR).

Le montant de cette redevance a fait l'objet d'un avis de la Direction de l'Immobilier et de l'Etat en date du 23 juin 2026.

Ce montant sera indexé conformément aux conditions prévues dans le projet de bail ci-avant annexé.

9 DELAI DE REALISATION - CARENCE - EXECUTION FORCEE

La promesse est consentie **pour un délai expirant le ,** à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

9.1 REALISATION

La présente convention constitue un accord entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Le contrat de bail sera reçu par Maître Capucine FERAUD Notaire soussignée, avec la participation de Maître Benjamin DURAND Notaire à GRENOBLE.

La réalisation de la promesse aura lieu :

• Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail,

• Soit par la levée d'option faite par le BÉNÉFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BÉNÉFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BÉNÉFICIAIRE auprès du notaire soussigné par tous moyens et toutes formes.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation du bail de la somme correspondant :

- A la redevance payable comptant,
- Aux frais de réalisation.

9.2 CARENCE – EXECUTION FORCEE

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte authentique de bail emphytéotique dans le délai :

Au cas où le **BÉNÉFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte authentique de bail emphytéotique à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BÉNÉFICIAIRE** de prendre à bail.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement de la redevance selon les modalités convenues dans le projet de bail emphytéotique ci-avant annexé, mais que l'acte authentique de bail emphytéotique n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de bail emphytéotique à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte authentique de bail emphytéotique le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer le bail emphytéotique comme résolu de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer le bail emphytéotique malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution du bail emphytéotique.

- Soit encore faire constater que le bail emphytéotique n'est pas exécuté, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement d'une pénalité compensatoire au titre de l'indemnisation de son préjudice.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

10 JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

11 DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bail emphytéotique est consenti et accepté pour **une durée de 75 ans** à compter du jour de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique.

12 CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes

La partie la plus diligente s'engage à notifier à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception la levée ou non des conditions suspensives ci-après énumérées au plus tard le .

Chaque partie fait son affaire de tous les frais et sujétions liées aux conditions suspensives dont la réalisation est à sa charge.

12.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

12.1.1 Acquisition par le Bailleur du terrain d'assiette du présent bail

La présente Promesse est soumise à la condition suspensive d'acquisition par le Bailleur auprès de la Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine, du terrain d'assiette du bail emphytéotique, cette acquisition étant notamment soumise à la purge des droits de préemption ou de priorité quels qu'ils soient, résultant de dispositions légales, ainsi que des éventuels droits de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles.

12.1.2 Vente par le Bailleur de terrains conformément au protocole

La présente Promesse est soumise à la condition suspensive de l'exécution du protocole transactionnel ci-dessus annexé, soit :

- le versement de l'indemnisation pour trouble de jouissance,
- la vente par le Bailleur au Preneur des terrains cadastrés 853 Section M numéros 64, 115 et 136, moyennant le prix de CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (567 000,00 EUR).

12.2 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

12.2.1 Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

12.2.2 Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

12.2.3 Situation hypothécaire

Que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail.

13 URBANISME

Etat des risques

Un état des risques en date du est demeuré ci-annexé **Annexe n°2**.

Le **PRENEUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant les présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

14 INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent de ne pas stipuler d'indemnité d'immobilisation.

15 ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

16 DISPOSITION TRANSITOIRES

16.1 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

16.2 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

17 DISPENSE DE PUBLICITE FONCIERE

Les Parties dispensent le Notaire Soussigné de procéder à la publication de la présente Promesse au service de la publicité foncière, le **BAILLEUR** n'étant pas à ce jour propriétaire du terrain objet des présentes.

18 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

19 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 des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

20 CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

21 MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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 ayant fait 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour 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 personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes 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.

22 CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

23 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

En sus des documents sus visés et sus annexés, sont demeurés également annexés à la présente Promesse les documents visés dans le Projet d'Acte de Bail Emphytéotique, et ayant le même caractère contractuel.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Pouvoirs du bailleur

Pouvoirs du preneur

Projet d'acte de Bail Emphytéotique

Protocole transactionnel

Avis de la Direction Immobilière de l'Etat sur le montant de la redevance.

Plan cadastral

Etat des risques et pollution

Etat des risques des pollutions des sols

Consultation Géorisques

Délibération de la Métropole à l'effet de donner à bail le bien

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026