

Les Fabriques

10 rue André Allar
13015 Marseille

Parcelles cadastrées section 901 K n° 24-33-34-35-47
Lot XXL-05C_3
Surface : 3054m²

Maîtrise d'Ouvrage

LINKCITY

le Virage - Entrée B, 5 Allée Marcel Leclerc
13009 MARSEILLE
+33 (0)4 13 64 10 00



Description

PC35

Maîtrise d'Oeuvre

Architectes

Mandataires : PPX Architectes
47 rue Popincourt
75011 PARIS
+33 (0)1 58 30 53 53



BAG Architectes
185 Chemin du vallon de l'Oriol
13007 MARSEILLE
+33 (0)6 38 84 41 46



Paysagiste

Nicolas Faure - Paysagiste concepteur
47 rue Jean de Bernardy
13001 Marseille
+33 (0)6 77 10 51 39



BET Fluides et Thermique

BETEM - Ingénierie
900 Rue André Ampère
13290 Aix-en-Provence
+33 (0)4 42 26 06 97



Bureau de Contrôle

QUALICONSULT - Frederic MAHIKIAN
7 - 9 Rue Jean Mermoz
13008 Marseille
+33(0)6 70 89 12 88



Pièces

PC35 - La promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme]

LINKCITY SUD-EST
SNC au capital de 15 000 €
5 Allée Marcel Leclerc
Entrée B CS 20014
13272 MARSEILLE CEDEX 08
Tél. : +33 (0)4 13 64 10 41 / Fax : +33 (0)4 13 64 10 01
RCS 343 156 154 RCS Lyon - IE - FR 05 343 156 154
www.linkcity.com

Phase

N°

Indice

Date

PC

35

A

09/03/2020

LINKCITY SUD-EST
SNC au capital de 15 000 €
5 Allée Marcel Leclerc
Entrée B) CS 20014
13272 MARSEILLE CEDEX 08
Tél. : +33 (0)4 13 64 10 41 / Fax : +33 (0)4 13 64 10 01
RCS 343 156 154 RCS Lyon - IE - FR 05 343 156 154
www.linkcity.com

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE : ILOT 4C1 XXL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE, Etablissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, créé par décret ministériel n°95-1102 du 13 octobre 1995 dont le siège est à MARSEILLE (13002), 79 boulevard de Dunkerque Immeuble Astrolabe, identifiée au SIREN sous le numéro 404132292 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Ici représentée par **Monsieur Hugues PARANT**, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Madame la Ministre du logement et de l'habitat durable en date du 2 mars 2017, dûment habilité à signer la présente convention au titre d'une délibération du Conseil d'Administration du 30 juin 2014.

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE BAILLEUR**".

D'UNE PART

La Société dénommée **LINKCITY SUD-EST**, Société en nom collectif au capital de 15000 €, dont le siège est à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) SKY 56 18, rue du Général Mouton-Duvernet, identifiée au SIREN sous le numéro 343 156 154 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON 1er arrondissement.

Ici représentée par :

Madame Laure DELIVRE, Directrice de programmes, domiciliée professionnellement au siège de la société,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs spéciaux qui lui ont été consentis par Monsieur **Bruno BOTELLA** aux termes d'un acte sous seing privé en date à Lyon du 29 décembre 2019 dont l'original demeure **joint et annexé** après mention.

HP W

Ledit **Monsieur BOTELLA** ayant lui-même agi en qualité de gérant de ladite société, domicilié professionnellement au siège de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 2 septembre 2019, dont une copie du procès-verbal demeure **jointe et annexée**, après mention, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité, en vertu des articles 3 et 14 des statuts de ladite société.

Figurant ci-après sous la dénomination : "**LE PRENEUR**".

D'AUTRE PART

LESQUELS, conviennent de conclure entre eux, la présente promesse de bail emphytéotique.

Préalablement les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE :

1/ CONTEXTE de l'AMI

L'EPA Euroméditerranée (EPAEM) a souhaité mettre en place une démarche de partenariat avec un opérateur privé afin d'initier la création d'un Éco-quartier à haut niveau de services répondant aux nouveaux enjeux économiques et sociaux des territoires tant urbains que métropolitains. Le site d'intervention s'inscrit au cœur de l'Extension du périmètre de l'EPAEM, sur un tènement de quatorze hectares au sein de la ZAC Littorale. La démarche proposée consiste à étudier les conditions de développement d'une programmation de l'ordre de 280 000 m² de SDP porteuse d'une forte ambition en matière de mixité des fonctions, de développement durable et de qualité de vie.

Pour ce faire, l'EPAEM a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (l'AMI) auprès d'opérateurs privés ou de groupements d'opérateurs privés intéressés afin de sélectionner un partenaire répondant à ces ambitions.

A l'issue de cette procédure qui a permis la présentation de plusieurs projets et l'audition des groupements par un jury, l'EPAEM a retenu le groupement composé de LinkCity Sud-Est et de Bouygues Immobilier avec lequel a été conclue une convention d'objectifs le 17 mars 2016. La société XXL MARSEILLE constituée le 10/11/2016 a été substituée au groupement précité dans les droits et obligations issus de cette convention.

A l'issue de la période d'études régie par la Convention d'Objectifs permettant de conclure à la faisabilité du projet dit « ECO-QUARTIER LES FABRIQUES », les Parties ont signé le 18/10/2017 une convention cadre (ci-après la « Convention Cadre ») arrêtant les caractéristiques essentielles du Projet à réaliser et les engagements réciproques et les modalités de cession par l'EPAEM des terrains et des droits à construire attachés.

Les modalités de cession des terrains s'appuient en amont sur un dispositif de collaboration aboutissant à la validation par les deux parties d'un rapport préalable de développement foncier dont une copie est ci-annexée.

LD

HP

C'est dans le cadre de ce dispositif qu'intervient la présente promesse synallagmatique de bail emphytéotique.

2/ La ZAC LITTORALE

La ZAC littorale est le premier maillon opérationnel de l'extension d'Euroméditerranée. Elle a pour objet le redéveloppement d'un ensemble urbain situé à la rencontre des 2, 3 et 15èmes arrondissements de Marseille entre le noyau villageois des Crottes et le Grand Port Maritime de Marseille et entre le boulevard Ferdinand de Lesseps et l'avenue du Cap Pinède. Elle ne constitue que la première étape (53,6 hectares) de l'Extension.

Ce territoire s'établit sur un site géographique exceptionnel en promontoire sur le port de Marseille et la Méditerranée. La proximité du ruisseau des Ayalades (et de sa confluence avec les ruisseaux des Lions et de Plombières) et le rapport au littoral de ce territoire en font un site exceptionnel.

L'arrêté préfectoral de la création de la ZAC a été pris le 17 octobre 2013. Le dossier de réalisation modifié a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPAEM le 2 juillet 2015 et le programme des équipements publics a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2015.

- C'est un projet complexe et novateur, porteur d'enjeux très forts pour le territoire dont le projet XXL devra traduire l'exigence. La création d'un quartier mixte de 15 000 habitants,
- Une conception innovante tenant compte des enjeux environnementaux du projet sont au travers de la mise en place de principes de conception urbains et architecturaux, répondant aux critères Ecocité dans un contexte méditerranéen,
- Une programmation d'équipements structurants : un centre aquatique, une bibliothèque/médiathèque, écoles, centre social, équipements sportifs, le pôle multimodal Gèze, ainsi que la réhabilitation du marché aux puces, point d'activité et d'animation central,
- Un projet complexe techniquement tenant compte de la présence de réseaux structurants et contraignants sur le territoire et engageant une modification lourde de la topographie existante afin d'intégrer de nouvelles infrastructures,
- Un projet complexe d'accompagnement de la transformation du site : l'intégration d'activités structurantes telles que les Pucés, les relocalisations nécessaires d'activité lorsque celles-ci sont incompatibles avec un projet dense de centre-ville, les relogements également nécessaires (147 sur le périmètre de ZAC), ou la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur le noyau villageois des Crottes qui est préservé et la prise en compte des franges de l'opération afin d'assurer la réussite du projet dans son ensemble.

La programmation générale de la ZAC littorale :

	m2 SDP	
Logement libre	302 232	Environ 3 875logements
Logement social (25%)	125 930	Environ 1614 logements

HP U

Logement prix maîtrisés (15%)	75 558	Environ 969 logements
Vocation économique	127 646	
Activité/commerces	41960	
Equipements	28 396	
	701 721	Soit environ 6 458 logements

3/ DEPOT DE PIECES

Il a été déposé suivant acte reçu aux minutes de Maître Hervé SANTELLI, en date du 28 juillet 2017 les documents ci-après :

- L'arrêté préfectoral du 17/10/2013 portant approbation du dossier de création de la ZAC LITTORALE,
- L'arrêté préfectoral portant approbation du programme modifié des équipements publics de la ZAC LITTORALE du 19/10/2015,
- L'arrêté préfectoral en date du 27/02/2017 déclarant d'utilité publique sur le territoire de la commune de MARSEILLE au bénéfice d'EUROMEDITERRANEE, les aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC LITTORALE,
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes approuvé par arrêté préfectoral, savoir :
 - * le cahier des limites de prestations générales,
- Les procès-verbaux de constat dressés par Maître CHARBINAT, huissier de justice en date du 15 juin 2017 attestant que les arrêtés approuvant la création de la ZAC et le programme des équipements publics n'ont fait l'objet d'aucun recours,
- Le plan de délimitation de la ZAC,
- le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE promet de consentir à la Société dénommée **LINKCITY SUD-EST**, ce qui est accepté par son représentant sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, un bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural s'appliquant à l'immeuble ci-après désigné.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

A MARSEILLE, (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13015, rue André Allar, Quartier "Les Fabriques", dans le périmètre de la ZAC LITTORALE le BIEN constitué des parcelles cadastrées.

Un terrain à bâtir (ci-après le « **BIEN** ») d'une superficie de **2.580 m²** à détacher de diverses parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

U HP

Section	N°	Lieudit	Surface
901 K	21 partiel	10 Rue André Allar	00ha10a01ca
901 K	22 partiel	10 Rue André Allar	00ha10a01ca
901 K	37 partiel	Rue de Lyon	00ha09a20ca
901 K	38 partiel	10 Rue André Allar	00ha07a85ca
901 K	39 partiel	8 Rue André Allar	00ha07a85ca
901 K	40 partiel	8 Rue André Allar	00ha01a39ca
901 K	41 partiel	8 Rue André Allar	00ha01a05ca
901K	DP partiel	Rue André Allar	00ha1a45ca

ILOT NUMERO : 4 C 1

Tels que figuré sous teinte JAUNE, sur le plan ci-après annexé établi par le Cabinet BILICKI, d'HOMBRES-OSMO, FUZERE-PELORCE, géomètres-experts à Marseille, (13016), 1 rue Albert Cohen, bâtiment C, le 10 juillet 2019

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Ce BIEN constitue une partie des LOTS NUMERO UN, DEUX, QUATRE et CINQ du lotissement approuvé par arrêté de Monsieur Le Maire de la Ville de Marseille du 29 mars 1994 numéro 13 055 93 6 3400 LT annexé à un acte contenant dépôt des pièces du lotissement, dont le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale libre du lotissement, reçu par Maître Anne Marie DUPIN, lors notaire à Marseille, le 26 septembre 1994, publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille, le 24 octobre 1994, volume 1994P numéro 6080.

Par l'effet de l'ordonnance d'expropriation, le BAILLEUR se retrouve être propriétaire de l'ensemble des lots du lotissement dont il est parlé ci-dessus.

Les règles du lotissement n'ont pas été maintenues, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le cabinet d'urbanisme URBANET sis à MARSEILLE (13008) 41 traverse Parangon (Cap 8^{ème} – Bât. 12) en date du 29 janvier 2019 dont une copie demeure annexée aux présentes et ci-après littéralement retranscrit :

« [...] »

L'immeuble est situé dans le lotissement « Littoral Entreprise ». La loi Alur supprime la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement à l'issue du délai de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager (lotissement de plus de 10 ans – A.P 29.03.1994).

[...] »

901K n° 42 p.
1000 90 m²

AP W

W AP

Le cahier des charges subsiste pour autant de ses droits et obligations vis-à-vis des colotis.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes à défaut de laquelle Le PRENEUR n'aurait pas contracté, le BAILLEUR s'oblige à justifier au PRENEUR, préalablement à la vente de l'annulation aux frais du BAILLEUR du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale libre du lotissement.

Le terrain supporte à ce jour des constructions ou édifices pérennes ou provisoires qui devront être démolies jusqu'au terrain naturel par le BAILLEUR, qui s'y oblige, préalablement à la signature de l'acte de bail emphytéotique, ainsi qu'il sera dit sous l'article 10.7 ci-après.

ARTICLE 2 - DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que la contenance objet du BAIL de 2 591 m² sera distraite des parcelles ci-dessus désignées en pleine propriété au moyen d'un document d'arpentage à établir à l'initiative et aux frais du BAILLEUR, préalablement à l'acte authentique constatant la levée des conditions suspensives de la présente promesse, par un géomètre de son choix et qui sera visé dans l'acte et publié concomitamment à celui-ci.

Il sera également réalisé au frais du BAILLEUR un piquetage sur le terrain et un plan de piquetage révélant l'implantation des bornes dont une copie sera remise au PRENEUR avant le bail emphytéotique.

Cette division s'effectuera conformément au plan **demeuré ci-joint et annexé après mention.**

ARTICLE 3 - FICHE DE LOT

La fiche de lot mentionnant notamment la SDP attachée au BIEN **est demeurée ci jointe.**

ARTICLE 4 - PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le PRENEUR projette d'édifier sur le BIEN un parking privé silo mutualisé d'une capacité de 422 de places, permettant notamment de satisfaire les besoins réglementaires en places de stationnement de plusieurs îlots cédés par le BAILLEUR en sa qualité d'aménageur.

La description de la construction autorisée par le BAILLEUR est la suivante :

- parking silo mutualisé de 422 places sur l'îlot 4C1,
- sans niveau en infrastructure,
- sans logement,
- structure métallique industrielle et façades conférant à l'équipement un caractère urbain conférant à l'équipement un caractère urbain adapté à l'éco-quartier,
- en rez-de-chaussée : commerces et/ou activités sur 280 m² environ,
- sur une surface de 280 m² : espace d'activité de plein air.

LD JP

ARTICLE 5 - DECLARATIONS FAITES PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

5.1 - Sur l'occupation des lieux :

À titre de condition déterminante, le BAILLEUR s'oblige à ce que le BIEN soit libre de toutes occupations le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

5.2 - Sur les servitudes conventionnelles :

LE BAILLEUR déclare, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, qu'il n'existe pas de servitudes grevant le BIEN.

IL déclare également que l'ensemble des droits réels et personnels grevant éventuellement les biens se sont éteints par suite de l'ordonnance d'expropriation rendue le 30 juin 2017.

5.3 - Sur la situation hypothécaire :

Le BAILLEUR déclare que le BIEN est libre de toute inscription et hypothèque. Il s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

5.4 - Sur les procédures :

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe sur le BIEN aucune procédure pouvant porter atteinte à son droit de propriété.

5.5 – Amiante, saturnisme et termites

Le BAILLEUR déclare que le BIEN consistant, au jour de sa prise d'effet, en un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de la législation relative à l'amiante et au saturnisme et termites.

5.6 – Etat des risques et pollution :

Le BAILLEUR déclare conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, que le BIEN étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit et approuvé, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été établi par le BAILLEUR, un état des risques naturels demeuré ci-annexé et visé par les parties.

Il en résulte notamment que le BIEN :

- est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit en date du 26 janvier 2015 pour le risque *inondation – par ruissellement et coulée de boue*,
- n'est pas dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation,



- est dans le périmètre de PPRn approuvés, savoir :
 - en date du 22 mai 2018 pour le risque *feu de forêt* ;
 - en date du 27 juin 2012 pour les risques *mouvement de terrain – sécheresse et réhydratation* ;
 - en date du 29 octobre 2002 pour le risque *mouvement de terrain* ;
 - en date du 24 février 2017 pour le risque *inondation* ;
 - en date du 4 novembre 2013 pour les risques *effet thermique – effet de suppression – effet toxique – ARKEMA*.

- est situé dans le périmètre d'un PPRn notifié en date du 30 janvier 2017 pour le risque *minier – effondrement localisé*.

Le BIEN est situé dans une zone de sismicité zone 2.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophe naturelle (C.assur art L.125.2) ou technologiques (C.assur art L.128.2) et qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre.

5.7 – Contrat de travail et d'affichage :

Le BAILLEUR déclare et garantit qu'il n'est attaché au BIEN aucun contrat de travail qui, par suite de l'application jurisprudentielle de l'article L.122-12 du Code du Travail, devrait être repris par le PRENEUR.

Le VENDEUR garantit en outre qu'il n'est attaché au BIEN aucun contrat d'affichage devant être repris par le PRENEUR.

ARTICLE 6 - EFFET RELATIF

Ledit BIEN appartient à l'EPAEM, savoir :

- **Pour les parcelles cadastrées 901 K numéros 21-37 :**

- Le terrain d'assiette grevé du bail à construction consenti à la société FINANCIERE DE SERVICES MARITIMES :

Par suite de l'acquisition qu'il en a réalisée de la VILLE DE MARSEILLE, alors propriétaire du BIEN, suivant acte reçu par Maître Olivier SANTELLI, Notaire à Marseille, le 27 novembre 2017, dont un expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 15 décembre 2017, volume 2017 P, numéro 8757

- La durée restant à courir sur le bail à construction :

Par suite de l'acquisition qu'il en a réalisée par voie d'ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique rendue à son profit, à l'encontre de la société dénommée « FINANCIERE DE SERVICES MARITIMES », alors preneur à bail à construction du BIEN, le 15 mai 2019 par Madame le Juge de l'expropriation du TGI de Marseille. Ladite ordonnance d'expropriation a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Frédérique STREIT, Notaire à Marseille, les 15 et 22 octobre 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de Marseille.

U AD

Aux termes de cet acte, la société dénommée « FINANCIERE DE SERVICES MARITIMES » a déclaré adhérer purement et simplement à la transmission de la durée restant à courir sur le bail, opérée par ladite ordonnance d'expropriation, à charge pour l'EPAEM notamment de payer une indemnité de dépossession, laquelle a été payée depuis ainsi déclaré par l'EPAEM.

- **Pour les parcelles cadastrées 901 K numéro 22-38 et 40 :**

Par suite de l'acquisition qu'il en a réalisée par voie d'ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique rendue à son profit, à l'encontre de la société dénommée « SCI OR YAM », alors propriétaire du BIEN, le 30 juin 2017 par Monsieur le Juge de l'expropriation du TGI de Marseille. Ladite ordonnance d'expropriation a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Olivier SANTELLI, Notaire à Marseille, le 8 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de Marseille, 1er bureau, le 30 novembre 2017 volume 2017 P numéro 8337.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique STREIT, Notaire à Marseille, le 16 juillet 2019, la société dénommée « SCI OR YAM » a déclaré adhérer purement et simplement à la transmission de la propriété du BIEN opérée par ladite ordonnance d'expropriation, à charge pour l'EPAEM notamment de payer une indemnité de dépossession, laquelle a été payée depuis ainsi déclaré par l'EPAEM.

Pour la parcelle cadastrée 901 K numéro 39 :

Par suite de l'acquisition qu'il en a réalisée par voie d'ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique rendue à son profit, à l'encontre de l'association dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT LITTORAL ENTREPRISES », alors propriétaire du BIEN, le 30 juin 2017 par Monsieur le Juge de l'expropriation du TGI de Marseille. Ladite ordonnance d'expropriation a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Olivier SANTELLI, Notaire à Marseille, le 8 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de Marseille, 1er bureau, le 30 novembre 2017 volume 2017 P numéro 8337.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique STREIT, Notaire à Marseille, le 25 avril 2019, l'association dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT LITTORAL ENTREPRISES » a déclaré adhérer purement et simplement à la transmission de la propriété du BIEN opérée par ladite ordonnance d'expropriation, à charge pour l'EPAEM notamment de payer une indemnité de dépossession d'un montant de 71.422,00 €, laquelle a été payée depuis ainsi déclaré par l'EPAEM.

Pour la parcelle cadastrée 901 K numéro 41 :

Par suite de l'acquisition faite de la Ville de Marseille suivant acte reçu par Maître SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 27 novembre 2017 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 15 décembre 2017, volume 2017P, numéro 8756.

- **Pour la parcelle de 145 m² dépendant du domaine public :**

Par suite de l'acquisition qu'il en réalisera de la Métropole d'Aix-Marseille Provence, aux termes d'un acte de cession à recevoir par Maître Frédérique STREIT, Notaire à Marseille, dont une copie authentique sera publiée au Service de la publicité foncière de Marseille 1^{er}.

CS FP

Le VENDEUR déclare et garantit à l'ACQUEREUR que ladite parcelle qui dépendait du domaine public routier a depuis été désaffectée et déclassée ainsi qu'il résulte d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 24 octobre 2019, transmise en Préfecture le 6 novembre 2019.

Aux termes d'un procès-verbal en date du 8 octobre 2019, Maître Henri Pierre VERSINI, huissier de justice à MARSEILLE, a constaté ladite désaffectation de la parcelle.

LE BAILLEUR déclare que la désaffectation et déclassement n'ont pas nécessité d'enquête publique préalable

Le BAILLEUR déclare dès à présent avoir la pleine capacité d'aliéner le BIEN.

Le BAILLEUR déclare que par suite d'une erreur matérielle, l'emprise qui a été déclassée porte sur une surface de 175 m2 alors qu'en réalité la surface déclassée est de 145 m2.

Il est convenu, qu'en vue de la régularisation des présentes par acte authentique, LE BAILLEUR devra produire une délibération du conseil de Métropole, rectifiant cette erreur matérielle.

ARTICLE 7- ENTREE EN JOUISSANCE :

L'entrée en jouissance aura lieu, le jour de la signature de l'acte authentique constatant la levée des conditions suspensives de la présente promesse de bail, par la prise de possession réelle et effective, le BIEN, désaffectation et déclassement effectués, étant libre de toute location ou occupation quelconque, et de tout Bien mobilier ainsi que le **BAILLEUR** le déclare, ce qui constitue une condition essentielle et déterminante.

Il est entendu que le BAILLEUR s'engage à avoir démolit et libéré l'ensemble des bâtis *a minima* trois mois avant la réitération des présentes en vue de la réalisation d'éventuels sondages et diagnostics complémentaires, ce que le BAILLEUR autorise dès à présent et ce dans les conditions de l'article 14.

ARTICLE 8 – PROPRIETE DU BIEN

Le BIEN présentement loué et toutes constructions effectuées par le **PRENEUR** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail emphytéotique.

A l'expiration du bail par arrivée du terme, ou résiliation amiable ou judiciaire, le BIEN loué et toutes les constructions réalisées par le **PRENEUR** deviendront de plein droit la propriété du **BAILLEUR**, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte. Toutefois à l'expiration du bail par arrivée du terme, il ne sera dû aucune indemnité au **PRENEUR** et en cas de réalisation par voie judiciaire, les parties s'en remettent à l'appréciation du Tribunal compétent.

En cas de résiliation amiable, l'immeuble deviendra la propriété du **BAILLEUR**.

ARTICLE 9 - CONSISTANCE - REGLEMENTATION

WS AP

Le **PRENEUR** prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Le BIEN est loué tel qu'il existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**.

LE **PRENEUR** faisant également son affaire personnelle de tout massif de fondations ;

Il est entendu par ailleurs, qu'en cas (i) de découverte d'ouvrages exceptionnels en infrastructure remettant en cause l'économie du projet du **PRENEUR**, à l'exclusion de toutes fondations ou ouvrages souterrains liés aux bâtiments édifiés sur le BIEN, et/ou (ii) de découverte fortuite de réseaux qui n'auraient pas été neutralisés / dévoyés, les parties se rencontreront pour convenir de bonne foi des suites à donner.

Le **PRENEUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code Rural ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ARTICLE 10 - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée prenant effet à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, et expirant **QUARANTE ANNEES (40)** entières et consécutives à compter de la livraison par LINKCITY SUD-EST et/ou BOUYGUES IMMOBILIER du dernier immeuble de logements dont le stationnement est desservi par le parking silo édifié sur l'ilot 4C1 (5C2, 4C2, 5B3, 5C3).

Il ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

Il est précisé qu'un acte complémentaire entérinant les délais ci-dessus sera régularisé à la livraison du dernier immeuble dont s'agit.

A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

ARTICLE 11 - CHARGES ET CONDITIONS DE JOUISSANCE

La présente promesse de bail emphytéotique est consentie et acceptée sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent chacune en ce qui les concerne à exécuter :

1°) Jouissance

Le **PRENEUR** jouira du BIEN loué à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le **PRENEUR** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien le BIEN, ainsi que toutes les constructions et équipements qu'il aura effectués. Il devra également entreprendre à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code Civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire

En cas de sinistre partiel, le **PRENEUR** sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites

En cas de sinistre total, les parties s'accorderont, s'il y a lieu à reconstruction ou à résiliation du bail sans indemnité au **PRENEUR**, lequel conservera les indemnités versées par la compagnie d'assurance

2°) Empiètement - Usurpations

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination du BIEN qui sera un parking silo et commerces et/ou activités.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est expressément réservé au **PRENEUR** et ses ayant droit et ayant cause, pour leurs propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code Rural, le **PRENEUR**, en ce qui concerne les constructions existant au moment de la signature du bail par acte authentique et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Assurances

Le **PRENEUR** sera tenu de s'assurer dans les conditions suivantes :

a - Pour la durée des travaux et pour les faits qui se rattachent à leur exploitation

Le **PRENEUR** devra souscrire les assurances et se soumettre aux prescriptions prévues par la loi N° 78-12 du 4 Janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

US AP

b-Après réception des travaux :

Le terrain et les constructions réalisées devront être assurées pour leur valeur à reconstruction contre :

- les risques d'incendie, d'explosion, chutes d'avions et autres aéronefs ;
- les risques d'ouragan, tempête et dégâts des eaux.

c-Pendant toute la durée du bail

Le PRENEUR devra souscrire une police garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile générale.

Le PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera du tout à toute réquisition du BAILLEUR le cas échéant, il devra rembourser au BAILLEUR toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de l'activité du PRENEUR.

8°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

9°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

Le **PRENEUR** ne pourra opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il pourra effectuer sur le fonds dont s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne pourra les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

10°) Droit d'accession

Le **PRENEUR** profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

11°) Servitudes

Le **PRENEUR** pourra acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

12°) charges-taxes-impôts

Le **PRENEUR** acquittera pendant toute la durée du bail Emphytéotique, les impôts contributions taxes et redevances de toute nature auxquelles le BIEN peut et pourra être assujetti, en ce compris la taxe foncière du BIEN.

13°) Fin du bail - Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer le BIEN libre de tout occupant et en état normal d'entretien, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail qui deviendront alors la propriété du **BAILLEUR** sans versement d'aucune indemnité.

La fin du bail entraînera l'interruption de tous les droits personnels conférés au titre du **PRENEUR**.

LS NT

ARTICLE 12 - CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère au **PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** ne restera pas responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes à compter de l'achèvement de l'ouvrage.

2°) Apport à une Société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

ARTICLE 13 - CONDITIONS PARTICULIERES

13.1 - Cahier des Charges de cessions de terrains

Le **BAILLEUR** et **PRENEUR** déclarent accepter et se soumettre sans réserve aux charges et conditions prévues au Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses annexes (CCCT) (dont Le **PRENEUR** reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement). Tous les contrats ayant pour effet de substituer un tiers à l'un des signataires du Bail Emphytéotique devront, sous peine de nullité, comporter l'engagement de ce tiers de respecter les dispositions du CCCT.

Sur le BIEN loué, le **PRENEUR** projette de construire le programme défini ci-après.

A ce sujet, le **PRENEUR**, avant de déposer sa ou ses demandes de permis de construire, devra communiquer les documents graphiques représentant le projet pour accord au **BAILLEUR** et devra de manière générale se conformer aux stipulations de la Convention Cadre et de ses annexes signées le 18 octobre 2017.

Il est précisé que le **PRENEUR**, se raccordera à ses frais aux réseaux publics primaires ou secondaires qui seront en limite de lot, conformément au cahier des charges de cession de terrain (cahier des limites de prestations) et s'acquitter du paiement de la part départementale de la taxe d'aménagement, de la redevance d'archéologie préventive exigible après la délivrance du permis de construire.

13.2 – Engagements contractuels du **BAILLEUR** en tant qu'Aménageur

Le **BAILLEUR** s'engage à exécuter, les travaux mis à sa charge suivant les termes du cahier de limites de prestations ci-annexé et dans les conditions visées dans le CCCT ainsi que les travaux provisoires tels que décrits dans la fiche de lot.

Le **BAILLEUR** s'engage expressément à rendre accessible le BIEN et le cas échéant, même au travers d'un accès provisoire.

En outre, le **BAILLEUR** garantira notamment au **PRENEUR** un accès permanent au BIEN objet du Bail pour les besoins de la réalisation du chantier et la réalisation et/ou aménagement des abords des constructions dans les conditions du CCCT.

13.3 - Projet de construction

Le **PRENEUR** projette d'édifier sur ladite parcelle un parking privé silo mutualisé d'une capacité de 422 de places, permettant notamment de satisfaire les besoins règlementaires en places de stationnement de plusieurs îlots cédés par le **BAILLEUR** en sa qualité d'aménageur.

La description de la construction autorisée par le **BAILLEUR** est la suivante :

- parking silo mutualisé de 422 places sur l'îlot 4C1,
- sans niveau en infrastructure,
- sans logement,
- structure métallique industrielle et façades conférant à l'équipement un caractère urbain conférant à l'équipement un caractère urbain adapté à l'éco-quartier,
- en rez-de-chaussée : commerces et/ou activités sur 280 m² environ,
- sur une surface de 280 m² : espace d'activité de plein air.

Avant la signature de l'acte authentique de bail, le **PRENEUR** s'engage à fournir un tableau précisant l'affectation du programme à des activités, et à indiquer le nombre et la catégorie d'activités, pour les locaux en rez de chaussée de l'immeuble. Ledit engagement constitue une condition nécessaire à la signature de l'acte par le **BAILLEUR**.

Sauf accord contraire des parties, le **PRENEUR** s'engage à maintenir l'usage d'activité pour les locaux susvisés en rez-de-chaussée pendant une durée de 10 ans à compter de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) qu'il devra déposer.

13.4 - Délais de réalisation des constructions.

Le **PRENEUR** s'oblige :

- à achever les travaux de construction dans un délai de **VINGTS MOIS (20 mois)** à compter de l'ouverture de chantier dûment constaté par la déclaration réglementaire y afférent (DROC) ;
- à présenter une attestation d'achèvement des travaux délivré par son architecte dans le mois qui suit cet achèvement.

13.5 - Prolongation éventuelle des délais

Dans l'hypothèse de survenance d'un cas de force majeure et/ou de causes légitimes de retard, le délai de construction défini ci-dessus sera prorogé d'un délai équivalent à la durée de l'évènement majoré de dix (10) jours.

Pour l'application du délai ci-dessus fixé, seraient considérées comme causes légitimes de retard (ci-après « Cause(s) Légitime(s) ») :

U HP

- les journées d'intempéries prises en compte selon les critères définis ci-après. Pour être prises en compte, les intempéries devront avoir été justifiées par les fiches de la station météorologique la plus proche :

CAUSES	LOTS	CRITERES
GEL (température)	Terrassements Gros Œuvre Etanchéité	<0° C <0° C <+4° C
BARRIERE DE	TCE	
PRÉCIPITATIONS Sur 24 h (hauteurs)	Terrassements Gros Œuvre Etanchéité	>10 mm >10 mm >10 mm
RAFALES DE VENT	Gros Œuvre — Grue, pose de bac sec	>50 km/h >50 km/h
NEIGE (hauteur d'enneigement)	Terrassements Gros Œuvre Charpente Etanchéité	>2 cm >2 cm >2 cm >2 cm

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci, ou spécifique aux entreprises travaillant sur le chantier, et leurs sous-traitants et fournisseurs, ou le fonctionnement des conditions de transport,
- les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- les troubles résultant de guerre, d'hostilités, de révolutions, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations, pandémies,
- le retard de l'Aménageur, des sociétés concessionnaires et des services publics chargés de la viabilité et des réseaux desservant le BIEN,
- les injonctions de l'Etat de suspendre ou d'arrêter les travaux du fait de la présence de vestiges archéologiques ou, plus généralement, en raison de la nécessité d'effectuer des fouilles archéologiques dans le BIEN,
- les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du PRENEUR au chantier,
- les retards engendrés par la réalisation de tous travaux modificatifs ou supplémentaires devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant l'hygiène et la sécurité, ou du fait de la présence d'ouvrages enterrés
- le retard engendré par la réalisation de travaux modificatifs à la demande d'un preneur ;

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un dossier établi par la personne dûment habilitée assurant la Direction des travaux, comprenant des pièces justificatives établissant :

- que l'évènement en cause a un impact direct sur le délai de construction ;
- que Le PRENEUR n'est pas en situation de faute ;

LD JF

- que l'événement susceptible de donner lieu à Cause Légitime a été porté à la connaissance du BAILLEUR par le PRENEUR au plus tard à l'expiration du délai de construction visé ci-dessus.

13.6 - Sanction de l'inobservation des délais

En cas d'inobservation du délai d'achèvement des travaux ci-dessus stipulé pour des raisons autres que les cas de force majeure et Causes Légitimes dans les conditions prévues à l'article précédent et sauf si le non-respect du délai résulte d'un retard de travaux incombant au BAILLEUR, le PRENEUR pourra obtenir des dommages et intérêts.

- Dommages et intérêts

Si le PRENEUR ne respecte pas le délai d'achèvement des travaux prévus éventuellement augmenté des délais relatifs aux Causes Légitimes de retard ci-dessus, LE BAILLEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans les 30 jours.

Si passé ce nouveau délai de 30 jours, le PRENEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, LE BAILLEUR pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000ème de la redevance du bail par jour de retard.

Toutefois, et afin d'atténuer les sanctions financières en cas d'achèvement tardif des constructions tel qu'indiqué ci-avant, les parties s'engagent expressément à se rencontrer préalablement à l'extinction du délai de VINGT (20) Mois pour envisager à la fois des modalités d'exonération des sanctions financières, et des modalités relatives à l'obligation d'achever l'immeuble par le PRENEUR.

- Résolution du bail

La décision de résolution par le **BAILLEUR**, sera notifiée par acte d'huissier.

En application des articles L.411-2 et L.411-3 du Code de l'Expropriation et de ses annexes

A – Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, le **PRENEUR** se verra restituer le montant de la redevance, déduction faite du montant du préjudice subi par le **BAILLEUR**, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de la redevance HT ;

B – Si la résolution intervient après le commencement des travaux, le **PRENEUR** se verra restituer le montant de la redevance, déduction faite du montant du préjudice subi par le **BAILLEUR**, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de la redevance HT, éventuellement augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au BIEN par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée dument justifiés.

Dans certains cas, une moins-value sera appliquée aux travaux exécutés.

43 HP

Cette plus-value ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du **BAILLEUR** étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur la requête du **BAILLEUR**.

Tous les frais seront à la charge du **PRENEUR**.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé le BIEN du chef du **PRENEUR** défaillant ou de ses ayants droit seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du code de l'expropriation.

Il est expressément convenu entre les parties que le **BAILLEUR** renoncera à se prévaloir de la résolution du bail en cas de non-exécution des obligations visées ci-dessus, **contre justification par le PRENEUR d'une garantie financière d'achèvement**.

13.7 - Démolition des constructions

LE **BAILLEUR** s'engage à réaliser à ses frais, trois (3) mois avant la réitération des présentes par acte authentique, les démolitions de tous édifices ou constructions pérennes ou provisoires jusqu'au terrain naturel à la cote indiquée dans la fiche de lot en vue de louer le BIEN libre de toute occupation -hors fondations, ce qui est une condition essentielle et déterminante pour le **PRENEUR**.

ARTICLE 14 - AUTORISATION

Le **BAILLEUR** autorise dès à présent le **PRENEUR** toutes démarches auprès des diverses administrations concernées permettant d'aboutir au dépôt des dossiers des autorisations administratives, et à l'obtention desdites autorisations nécessaires à la présente opération, le tout aux frais, risques et périls personnels du **PRENEUR**. Il autorise également le **PRENEUR** à effectuer tous sondages, mesurages et études, en vue de l'établissement du dossier technique nécessaire à ses études préalables et au dépôt des dossiers de demande d'autorisation de construire.

LE **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR**, dès le dépôt de la demande de permis de construire, à implanter tous panneaux règlementaires ou visant à commercialiser le programme de commerces, ainsi que tous bureaux de vente, le tout aux frais exclusif du **PRENEUR** et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Le **PRENEUR** s'engage à déposer une demande de permis de construire au sens du code de l'urbanisme au plus tard dans le délai de six (6) mois à compter de la signature des présentes.

U HF

ARTICLE 15 - REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant, une redevance fixe d'un montant de **TROIS CENT QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (304.500,00 EUR HT)** qui sera payable comptant, sur la base de la formule suivante :

Redevance = (Surface parcelle x 105€) + (Surface de plancher commerce x 120€)

Le **PRENEUR** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** au jour de la réitération de la présente promesse de bail par acte authentique par suite de la réalisation des conditions suspensives.

Le paiement des redevances s'effectuera au siège social du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

Le preneur s'oblige à remettre sans indemnité au **BAILLEUR**, en bon état d'entretien en fin de bail, le BIEN, en ce compris toutes les constructions qui auront été réalisées par le **PRENEUR**.

ARTICLE 16 - IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

ARTICLE 17 - PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

ARTICLE 18 - RESILIATION DU BAIL

Le présent bail pourra être résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement du loyer ou défaut d'entretien du BIEN ayant pour effet la dépréciation importante du BIEN, conventionnelles ou légales, six (6) mois après une mise en demeure d'exécuter, demeurée infructueuse.

Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, une résiliation amiable ou judiciaire du bail pourra intervenir qu'à l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de la date à laquelle le commandement de payer, la mise en demeure d'exécuter ou la décision de résiliation amiable aura été dénoncée aux titulaires de ces droits réels et si durant ce délai une procédure de saisie immobilière du présent bail et du BIEN n'a pas été commencée par l'envoi d'un commandement

Si cette procédure a été entamée dans le délai imparti, l'action judiciaire en résiliation ne pourra être exercée et l'adjudicataire du bail Emphytéotique ne pourra en aucun cas être inquiété dès lors qu'à compter de l'adjudication, il respecte toutes les charges et conditions du bail.

D'autre part, en cas de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire, de procédure de sauvegarde ou encore de procédure interdisant les poursuites à l'égard du **PRENEUR**, la résiliation du bail sera suspendue afin de permettre dans le cadre des dispositions légales en vigueur la cession des droits du **PRENEUR** au titre du bail.

 

Dans le cas d'une résiliation amiable, les parties conviennent expressément de s'en remettre aux conditions fixées par l'administration des Domaines.

ARTICLE 19 – SITUATION AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

19.1 Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

Une copie de ces consultations est annexée.

19.2 Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le **BAILLEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le BIEN. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

19.3 – Installations classées

Il est rappelé par les parties :

- Les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« 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. »

LD JP

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. »

• Les dispositions de l'article L. 125-6 du code de l'environnement :

« 1. L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

2- Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

3- Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

4- L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique sur un terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

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

Et les dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement :

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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.

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

u HP

A la connaissance du BAILLEUR, le BIEN ne se trouve pas à ce jour dans un Secteur d'information des Sois répertorié, aussi il convient de se reporter aux bases publiques que constituent BASOL et BASIAS ci-dessus relatées.

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

LE BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'a pas personnellement exploité une installation classée soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration sur le BIEN ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'aucune installation classée soumise à autorisation ou enregistrement n'est actuellement ou n'a été exploitée dans le BIEN,
- qu'à sa connaissance :
 - o l'activité exercée dans le BIEN n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - o le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - o 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 ou l'environnement ;
 - o il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, à l'exception de celle-ci-après visée.

Les parties déclarent que le BIEN est vendu en l'état sous réserve du respect par le BAILLEUR de ses obligations ci-dessous visées sous l'article 15.3.

LE PRENEUR se déclare informé de la nature du sol et du sous-sol par les diagnostics et déclarations ci-dessus rappelés.

Il reconnaît avoir reçu dès avant les présentes l'ensemble des études environnementales réalisées sur le terrain vendu, dont la liste est ci-jointe et déclare en avoir parfaite connaissance sans recours contre le VENDEUR.

19.4 – Prise en charge des travaux de gestion des terres excavées et de dépollution (ou de gestion de la pollution)

LE BAILLEUR expose ce qui suit :

CS

AD

Aux termes de la convention cadre conclue entre l'EPAEM et la société XXL MARSEILLE, il a été convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« Article 9. ENGAGEMENTS PARTICULIERS DE L'EPAEM

(...)

A cette fin, l'EPAEM s'engage à :

(...)

4. Réaliser les démolitions de tous édifices ou constructions pérennes ou provisoires jusqu'au terrain naturel en vue de céder les terrains libres de toute occupation aérienne.

(...)

10. Obtenir des propriétaires fonciers, ou de l'administration en charge de ces aspects, toutes les informations relatives aux activités passées sur les biens objet de l'acquisition, notamment celles se rapportant à la réglementation ICPE et les communiquer au fur et à mesure à l'Opérateur.

11. S'assurer que pour les biens sur lesquels des activités exercées par le dernier exploitant sont soumises à la réglementation ICPE, la cession de l'activité aura été déclarée et, si nécessaire, le terrain aura été remis en état conformément aux dispositions applicables ».

12. Afin de permettre à l'Opérateur de gérer les terres excavées des ilots de manière durable pour répondre aux objectifs de développement de l'économie circulaire et sous réserve de l'obtention par l'Opérateur de l'accord des services de l'Etat :

- Mettre à disposition gratuitement une emprise, implantée sur le Périmètre à un emplacement défini entre les Parties et pouvant varier au cours du temps, permettant le stockage provisoire et le tri par l'Opérateur des terres excavées pour quelle que raison que ce soit pour les besoins de la réalisation des Programmes ;

- S'engager à utiliser ou valoriser les terres excavées dans la limite des besoins nécessaires pour le remblai de la voirie publique, mises à disposition gratuitement par l'Opérateur sur la plateforme de tri, dès lors que l'Opérateur justifie qu'elles satisfont les critères imposés selon le cas, par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués ou le guide de caractérisation des terres excavées dans le cadre de leur réutilisation hors site en technique routière et dans des projets d'aménagement »

ARTICLE 20- CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de bail emphytéotique est consentie sous diverses conditions suspensives ci-après visées :

1/ Obtention par Le PRENEUR du ou des permis de construire ainsi que des autorisations administratives permettant les aménagements et les constructions projetés telles que décrites à l'article 4 ci-avant ;

2/ Absence de retrait, de recours, de déféré préfectoral contre la(les) autorisation(s) susvisée(s)

W HP

Pour la réalisation de cette condition, le PRENEUR s'engage à :

- Déposer au plus tard dans les 6 MOIS mois à compter des présentes, sous réserve de la modification préalable du PLUI autorisant un tel dépôt, un ou plusieurs permis de construire sur le BIEN objet des présentes et à en justifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre récépissé à peine de caducité dans le délai de dix (10) jours au moyen de l'obtention du récépissé du dépôt et de la copie de la demande de permis de construire ;
- Faire procéder à l'affichage sur le terrain de(s) l'autorisation(s) susvisée(s) dans les quinze (15) jours de la réception de la notification de la décision d'octroi dans les formes prescrites aux articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'urbanisme

3/ Justification par le BAILLEUR de l'absence de toute servitude de droit privé, autre que celle(s) relatée(s) aux présentes, grevant le BIEN de nature à empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le PRENEUR ou à la modifier de façon substantielle ;

4/ Réalisation par le BAILLEUR des travaux de fouilles archéologiques préventives éventuellement prescrits en application du 2° de l'article R.523-15 du Code du Patrimoine.

Cette condition suppose que le BAILLEUR ait fait réaliser le diagnostic archéologique prescrit en vertu du 1° de l'article R.523-15 précité, au plus tard 30 septembre 2020.

Dans l'hypothèse où à l'issue du rapport de diagnostic, ou éventuellement du rapport de fouilles, seraient prescrites des mesures de conservation telles que définies au 3° de l'article R-523-15 précité, il est entendu que les parties se rencontreront pour convenir de bonne foi des suites à donner.

5/ Dévoiement des réseaux actifs dans le périmètre du Bien et/ou consignations de ceux-ci par le BAILLEUR à ses frais permettant de réaliser le projet.

6/ Justification par le BAILLEUR de l'absence de nécessité de réaliser un dossier loi sur l'eau à l'échelle de la ZAC conformément à l'article L. 211-1 à L. 217-1 du Code de l'Environnement ou, si le projet était soumis à cette réglementation, la présente promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention de cette déclaration ou autorisation par BAILLEUR. En tout état de cause, les prescriptions découlant de cette déclaration ou autorisation ne devront pas remettre en cause l'économie générale du projet du PRENEUR

7/ Etude d'impact

us AF

Justification de l'absence de nécessité de réaliser une étude d'impact ou la procédure d'examen au cas par cas du projet du PRENEUR, ou si ce dernier était soumis à cette réglementation, la présente promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention de toutes autorisation de l'autorité environnementale par le PRENEUR lui permettant de réaliser son projet. En tout état de cause, les prescriptions découlant de cette autorisation ne devront pas remettre en cause l'économie générale du projet du PRENEUR

8/ Modification des fiches de lots des programmes situés sur les îlots

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de la modification des fiches de lots des programmes situés sur les îlots, qu'ils devront comprendre des places de stationnement mutualisées au sein de l'immeuble parking objet du présent bail.

9/ - Régularisation d'une ou plusieurs ventes en état futur d'achèvement par le preneur et un investisseur.

La présente promesse de bail emphytéotique est consentie sous la condition suspensive de la régularisation par le **PRENEUR** d'une ou plusieurs promesse(s) de vente en l'état futur d'achèvement contenant cession du bail emphytéotique avec un investisseur ou plusieurs investisseurs portant sur l'ensemble des composantes du parking silo qui sera édifié en vertu du présent bail et de la constatation de la levée des conditions suspensives qui y seront stipulées.

10/ Réitération de la promesse de vente de l'lot 4c2

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive de la réitération de la promesse de vente portant sur l'îlot 4C2 concomitamment à la constatation de la levée des conditions suspensives du présent bail emphytéotique.

12/ Autres conditions suspensives

En outre, la présente promesse est consentie sous les conditions suspensives suivantes :

- Droit de propriété :

Qu'il soit justifié d'une origine de propriété trentenaire et incommutable du **BIEN**, en ce compris la justification de la vente de la parcelle du 145 m² par la Métropole d'Aix-Marseille Provence au profit du **BAILLEUR**.

- 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 **PRENEUR** le destine.

- Servitudes :

Qu'il ne soit révélé aucune autre servitude non relatée aux présentes.

ARTICLE 21 – PROROGATION

W HP

Toutefois les parties conviennent que si à la date ci-dessus :

- a) Les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, le délai de réalisation des présentes serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif, sans toutefois que cette prorogation puisse excéder un (1) an.
- b) Les autorisations administratives étant obtenues mais que les délais de recours des tiers et de retrait ne soient pas expirés, les présentes seraient prorogées du temps nécessaire à la purge de ces délais augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme.
- c) Un recours ou un retrait étant introduit contre lesdites autorisations, la date de réalisation des présentes serait prorogée d'une durée maximale de un (1) an.
- d) En cas de découverte fortuite de réseaux actifs qui n'auraient pas fait l'objet d'un dévoiement et/ou d'une neutralisation, la date de réalisation des présentes serait prorogée d'une durée maximale de un (1) an.
- e) En cas de découverte de vestiges archéologiques la date de réalisation des présentes serait prorogée d'une durée maximale de un (1) an.

A l'expiration de ces délais prorogés, les Parties conviennent de se revoir pour envisager la poursuite des effets des présentes.

ARTICLE 22- DELAI - REALISATION - CARENCE

- DELAI :

La promesse de bail est consentie pour une durée expirant **le VINGT ET UN DECEMBRE DEUX MILLE VINGT (21/12/2020)** à compter de ce jour.

- REALISATION :

la réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail emphytéotique, accompagnée du paiement de la redevance exigible et du versement des frais par virement bancaire, dans le délai ci-dessus.

L'acte authentique constatant la réalisation du bail emphytéotique sera reçu par Maître Frédérique STREIT, Notaire soussignée, avec la participation de Maître Antony TERNY, Notaire à PARIS.

ARTICLE 23 – POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude notariale chargée d'établir l'acte devant réitérer les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique.

ARTICLE 24 – ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCES

W AP

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties soussignées font élection en leur domicile et siège social respectifs sus indiqués.

ARTICLE 25 - FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

ARTICLE 26 – RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

ARTICLE 27 – ANNEXES AUX PRESENTES

- Cahier des charges de cession de terrains,
- Fiche de lot,
- Plan du lot,
- Note de renseignement d'urbanisme,
- Etat des risques de pollution des sols,
- Etat des risques et pollution,

Fait en un seul exemplaire dont l'original est conservé par l'office notarial de Me Frédérique STREIT, notaire à MARSEILLE 13002

Sur 27 pages

- mots nuls: *neant*
- lignes rayées nulles *neant*
- chiffres rayés nuls *neant*
- renvois : *ou*

MP U

A MARSEILLE le *19 décembre 2019*

Pour le PRENEUR

POUR LE BAILLEUR

