

ZAC DU ROUET
13008 MARSEILLE

A. PROTOCOLE FONCIER

**a) CESSION DE LOTS DE VOLUMES EN TREFONDS
ET DE PARCELLES EN PLEINE PROPRIÉTÉ**

(ILOT 3.3)

Entre :

La COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE représentée par Monsieur André ESSAYAN, son Président par délégation.

D'UNE PART,

MARSEILLE AMÉNAGEMENT, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 6 189 546 Euros, dont le Siège Social est à MARSEILLE en l'Hôtel de VILLE et le Siège Administratif - 49 La Canebière 13001 MARSEILLE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 057 800 369, ladite société représentée aux présentes par Monsieur Jean-Yves MIAUX, Directeur délégué, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 30 juin 2008 consentie par Monsieur Charles BOUMENDIL, Directeur Général, lui-même habilité suivant délégation de pouvoirs donnée par le Conseil d'Administration en date du 26 juin 2008.

D'AUTRE PART

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- 2.
- 3.

4. EXPOSÉ

Le protocole foncier objet des présentes a trait à l'acquisition de divers lots de volumes en tréfonds le long de la rue Louis Rège et de diverses parcelles de terrain sises le long de ladite rue dépendant du domaine privé communautaire, le tout compris dans le périmètre de la ZAC du Rouet dont le déroulement du processus de création et de réalisation sont ci-après décrits :

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille dans sa séance du 19 juillet 1999, numéro 99/0657/EUGE, a été approuvé le dossier de création de la « ZAC du Rouet », conformément aux dispositions des articles L 311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille dans sa séance du même jour, numéro 99/0772/EUGE, la Ville de Marseille a confié la réalisation de l'opération « ZAC du Rouet » à la Société MARSEILLE AMENAGEMENT, dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens des articles L 300-4 et R 311-4 du Code de l'Urbanisme. La durée de cette convention a été fixée à Huit (8) années à compter de la notification du contrat de concession soit le 13 août 1999.

Par le biais de cette concession d'aménagement, la ZAC du Rouet doit permettre la réalisation des objectifs suivants :

- assurer la cohésion de ce secteur situé à l'articulation du centre-ville, de quartiers résidentiels, de quartiers d'affaires, de quartiers traditionnels et de secteurs d'activité,
- revitaliser un « morceau » de Ville autour de la réalisation d'un grand Parc Urbain sur le site de l'ancienne Gare du Prado, devenu le Parc du 26^{ème} Centenaire,
- requalifier et restructurer ce territoire, composé d'habitat parfois insalubre et de friches industrielles, et aménager un front urbain de qualité, valorisant le Parc,
- conforter la vocation résidentielle du site en promouvant des constructions de qualité, faisant écho au Parc et à l'Avenue du Prado,
- compléter le maillage viaire existant et assurer sa cohérence, améliorer la circulation à l'intérieur du secteur, mais aussi à travers lui, des quartiers Sud vers l'Est de la Ville.

Le PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.) en vigueur sur le périmètre de ladite Z.A.C. a fait l'objet d'une enquête publique conformément aux prescriptions de la loi du 12 juillet 1983 (modifiée par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993) relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, étant ici précisé que l'enquête publique du P.A.Z. vaut également enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Après clôture de l'enquête, le dossier de P.A.Z. et le dossier de réalisation ont été approuvés par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille par délibération n° 773 EUGE du 17 juillet 2000. Par délibération n° 772 EUGE en date du 17 juillet 2000, le Conseil Municipal a demandé à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône de prononcer la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au dossier de réalisation de la ZAC du Rouet au profit de Marseille Aménagement, concessionnaire de cette opération.

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 28 mars 2001 ont été déclarées d'utilité publique au profit de Marseille Aménagement, les opérations, acquisitions et expropriations prévues au Plan d'Aménagement de la ZAC du Rouet.

Afin de remplir sa mission, Marseille Aménagement doit procéder à diverses acquisitions immobilières dans le périmètre de la ZAC dont divers lots de volumes en tréfonds et diverses parcelles de terrains objet des présentes.

Ledits lots de volumes et parcelles de terrains feront l'objet, dans une seconde phase, de cessions par Marseille Aménagement à différents utilisateurs pour la réalisation de programmes immobiliers, conformément au Plan d'Aménagement de la Zone approuvé par le conseil municipal suivant délibération n° 773 EUGE précitée.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

CESSION

La COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE CEDE À MARSEILLE AMENAGEMENT sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière qui accepte, les biens, dont la désignation suit :

DESIGNATION

1°) Dans un ensemble immobilier complexe sis à MARSEILLE, 13008, rue Louis Rège, îlot 3.3 de la ZAC du Rouet, figurant au cadastre quartier LE ROUET, section C numéros :

- 190 (pour partie B) pour une superficie de 72ca,
- 191 (pour partie E) pour une superficie de 86ca
- 192 (pour partie H) pour une superficie de 36ca
- 239 (pour partie K) pour une superficie de 52ca
- 194 (pour partie N) pour une superficie de 12ca

LE LOT DE VOLUME MILLE (1000) : (tel que délimité en bleu sur le plan ci-joint)

Un volume de forme irrégulière d'une surface de base 259m² délimité par les points 1-2-3 et 4 teinté en vert sur le plan 1- tréfonds et la coupe ci joint.

Sans limitation en tréfonds et limité en élévation entre les côtes 12.60 et 14.24 NGF ce qui correspond à la protection du revêtement d'étanchéité de la dalle du plancher haut du 1^{er} niveau de sous sol.

Etant ici observé que ce lot de volume doit servir à la construction d'un parking en sous sol.

Tels que lesdits biens sont décrits dans l'état descriptif de division en volume et cahier des charges établi par Monsieur Hugues de COMBARIEU géomètre à MARSEILLE, ci joint et qui sera publié par Maître FERAUD notaire à MARSEILLE préalablement à la réitération de la présente cession.

2°) Diverses parcelles de terrain non bâties dépendant du domaine privé communautaire à détacher de parcelles de plus grande importance sises à MARSEILLE, 13008, rue Louis Rège, figurant au cadastre quartier LE ROUET, section C : (telles que délimitées en jaune sur le plan ci-joint) :

Numéro 190 (pour partie A) pour une superficie de 89ca,

Numéro 191 (pour partie D) pour une superficie de 69 ca

Numéro 192 (pour partie G) pour une superficie de 31ca

Numéro 239 (pour partie J) pour une superficie de 31 ca

Numéro 194 (pour partie M) pour une superficie de 74 ca

Observation étant ici faite que les parcelles d'assiette des copropriétés en volumes et les parcelles objet du présent protocole feront l'objet d'un détachement et numérotage aux termes d'un Document d'Arpentage dont le projet est ci joint.

ORIGINE DE PROPRIETE

La communauté Urbaine Marseille Métropole s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière le jour de la signature de l'acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété des parcelles dont il s'agit est reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes par devant un notaire de la COMMUNAUTE URBAINE , en participation avec Maître FERAUD notaire de Marseille Aménagement.

PRIX

La cession objet des présentes aura lieu, sur la base des évaluations domaniales moyennant le prix de 329 000 € (trois cent vingt neuf mille euros) conformément à l'avis de France Domaine, payable au jour de l'acte.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes :

1°) Etat - Mitoyenneté - Désignation - Contenance

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

2°) Servitudes

Marseille Aménagement profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens cédés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le cédant déclare :

- Qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens cédés à l'exclusion des réseaux existants dans le tréfonds des parcelles déclassées dont Marseille Aménagement fera son affaire de leur suppression dans le cadre des aménagements prévus au P.A.Z. de la ZAC.
- Qu'il n'en existe pas d'autres que celles résultant des titres de propriété, de la situation naturelle de lieux, de la loi et des règles d'urbanisme et du cahier des charges de l'état descriptif en volumes

3°) Acte authentique

L'acte authentique réitérant les présentes sera passé par devant un notaire de la COMMUNAUTE URBAINE , en participation avec Maître FERAUD notaire de Marseille Aménagement, après approbation du présent protocole par le Conseil de Communauté.

4°) Frais - Droits et émoluments

Tous les frais et droits des présentes et ceux en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de Marseille Aménagement.

La présente acquisition est placée sous le régime d'exonération de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

Fait à Marseille le

En cinq exemplaires

La Communauté Urbaine Marseille
Provence Métropole

Le Directeur Général
Charles BOUMENDIL
Et par délégation,
Le Directeur Délégué

Le Président par délégation
André ESSAYAN

Jean-Yves MIAUX