

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de la dite communauté, en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° . en date du .

D'UNE PART,

ET

La Société Civile Immobilière JE MEUBLES domiciliée 205 bd Rabatau 13010 Marseille. Représentée par Madame Evelyne NAHON et Monsieur Jacques NAHON.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La commune de Roquefort-la-Bédoule a engagé en 1986 la réalisation d'un lotissement communal destiné à accueillir des entreprises sur le site de La Plaine du Caire. Cette zone d'activités a, depuis, fait l'objet de deux extensions au début et à la fin des années 90.

Dans le cadre des compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique qui lui sont dévolues depuis sa création en 2002, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre en régie d'une ultime opération d'extension de la zone d'activités de la Plaine du Caire.

Le Parc d'activités de la Plaine du Caire IV s'étend sur une superficie totale d'environ 5 hectares, à vocation économique, les lots commercialisés étant destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre les différents lots constituant le parc d'activités.

La SCI JE MEUBLES s'est portée acquéreur d'un des lots en nature de terrain nu viabilisé d'une superficie totale de 3 000 m² environ à détacher des parcelles cadastrées Section AX numéros 13, 14, 15 et Section E numéro 93 pour un montant de 180 000 euros.

La SHON maximale de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain est de 1 500 m² environ destinée à une activité d'agencement et décoration de bars, restaurations et hôtels.

Ceci exposé, les parties ont convenu de réaliser l'accord suivant :

ACCORD

I – CESSION :

ARTICLE 1- 1 : DESIGNATION DU BIEN

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole cède en pleine propriété au profit de la SCI JE MEUBLES, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, sur la commune de Roquefort-la-Bédoule (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 3 000 m² environ à détacher des parcelles cadastrées Section AX numéros 13, 14, 15 et Section E numéro 93.

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La présente vente est consentie moyennant un montant de 180 000 euros (Cent quatre vingt mille euros) soit le prix de 60 euros /m² HT conformément à l'avis de France Domaine, étant ici précisé que le prix global sera confirmé après réalisation du document d'arpentage établi par un géomètre expert et nécessaire au détachement du terrain à bâtir objet des présentes.

II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

ARTICLE 2 -1 : SITUATION D'OCCUPATION

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole vendra le bien cédé dans l'état où il se trouve.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque.

ARTICLE 2 – 2 : INSCRIPTIONS

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

A défaut, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

ARTICLE 2 – 3 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

ARTICLE 2 – 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien visé par le protocole, objets des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

ARTICLE 2 - 5 : ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété des biens sus désignés sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes par devant l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

ARTICLE 2 - 6 : ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La SCI JE MEUBLES prendra le bien cédé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun 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, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance.

ARTICLE 2 - 7 : REITERATION

Le présent protocole sera réitéré chez l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en concours ou non avec le notaire de la SCI JE MEUBLES, un acte authentique que Madame Evelyne NAHON, Monsieur Jacques NAHON ou toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes s'engage à venir signer à la première demande de Marseille Provence Métropole.

ARTICLE 2 - 8 : AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise la SCI JE MEUBLES à prendre possession du terrain objet des présentes, de façon anticipée avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique notarié afin qu'elle démarre ses travaux et l'autorise à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2 - 9 : FRAIS

La SCI JE MEUBLES prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais de clôture du lot qu'elle achète.

ARTICLE 2 – 10 : IMPOTS ET CHARGES

La SCI JE MEUBLES s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

La SCI JE MEUBLES devra rembourser à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la Taxe foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au Vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 3-1 : OBTENTION DU PERMIS D'AMENAGER

La présente vente est soumise à la condition de l'obtention par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du permis d'aménager exprès et définitif, c'est-à-dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déferé préfectoral et de toute décision de retrait.

ARTICLE 3-2 : DEPÔT ET OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La SCI JE MEUBLES est autorisée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avant la signature des présentes, à déposer, à ses frais, la demande de permis de construire avant le 1^{er} avril 2011 conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La SCI JE MEUBLES s'engage à fournir à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la copie de la demande de permis et de ses annexes dès la date de leur dépôt afin que cette dernière valide le projet pour lequel l'acquéreur a été initialement retenu conformément aux règles architecturales et techniques (cf annexe).

Observation étant faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet de la présente cession.

Dès l'obtention exprès dudit arrêté de permis de construire, la SCI JE MEUBLES s'engage à procéder dans les huit jours de sa délivrance à son affichage sur le terrain et à faire constater cet affichage par constat d'huissier.

ARTICLE 3-3 : DEMARRAGE DES TRAVAUX

La SCI JE MEUBLES s'engage à démarrer ses travaux dans un délai maximum de 6 mois après l'obtention du permis de construire sous peine de nullité de cette vente, sauf dans le cas où la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ne serait pas en mesure de livrer les lots viabilisés dans ce délai.

ARTICLE 3-4 : ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété, une ou plusieurs servitudes conventionnelles, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et portant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

ARTICLE 3- 5 : POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorisant la cession du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 3 -6: PRISE D'EFFET

Le présent protocole ayant qualité de contrat synallagmatique ne prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

Fait à Marseille en 6 exemplaires

L'acquéreur

Pour le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son 5^{ème} Vice-Président en exercice, agissant Délégation au nom et pour le compte de ladite Communauté.

La SCI JE MEUBLES représentée par
Madame Evelyne NAHON
Et Monsieur Jacques NAHON

André ESSAYAN



**France
Domaine**
SERVICE : EVALUATIONS
Affaire suivie par C. BARTOLINI
Claude.bartolini@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 23 60 46
Télécopie : 04 91 23 60 23

DUF Arrivée le :

24 DEC. 2010

CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Loi n° 95-127 du 8 février 1995)

Communauté urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE		N° 7307
Arrivée DGDDAT le :		
INVENTAIRE	23 DEC. 2010	Copies Mod. V
DGA		
DDEA		
DUFH		
DEE		
AUTRES		

MARSEILLE PROVENCE METROPOLE	
Département : B.P. 10000	
Courrier arrivé le	2010-12-22
Original à :	DGDDAT
Copie à :	

N° 2010 018 V 4264 à rattacher à 2010 18 V 0454 du 16/4/2010

Enquêteur : C. BARTOLINI .

CESSION AMIABLE

1. Service consultant : COMMUNAUTE URBAINE « MARSEILLE PROVENCE METROPOLE »

Les Docks - ATRIUM 10.7 - Place de la Joliette - BP 48014-

13567 - MARSEILLE CEDEX 02

Vos références : DGDDAT/CC/KDSR/DUF

Dossier suivi par Mme Magali DUMONTEIL

2. Date de la consultation : Le 16/11/2010 Reçue le 18/11/2010 - Visite le 2/3/2010-

3. Opération soumise au contrôle (objet et but): Projet de vente à Mmes N AHON d'un lot de terrains viabilisé d'une superficie de 3000 m² à détacher des parcelles AX n° 13-14-15 et E n°93 avec une SHON de 1500 m² maximum dans le cadre de la réalisation de l'extension de la ZAC de la Plaine du Caire IV, pour une activité d'agencement et décoration de bars **Prix projeté : 180 000 € soit 60€/m²**

4. Propriétaire présumé : COMMUNAUTE URBAINE « MARSEILLE PROVENCE METROPOLE »

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : Roquefort la Bédoule . La plaine du Caire IV

Cadastre – Superficie :

Cadastre	Superficie	Lieu-dit	Nature – Situation :
AX n° 13-14-15 (p) et E n°93(p)	3000 m ²	Plaine du Caire IV	Lot de terrains viabilisé arboré de pinède avec une SHON de 735n maximum situé dans la Plaine du Caire IV pour une activité d'agencement et décoration de bars

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

PLU de la commune de . ROQUEFORT LA BEDOULE : -ZAC la Plaine du Caire IV zone AUE - SHON de 1500 m² maximum pour le lot concerné

6. Origine de propriété : Sans intérêt pour l'évaluation.

7. Situation locative : Estimation libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien peut être déterminée à un montant de l'ordre de **180 000 €**

10. Réalisation d'accord à l'amiable : //

12. Observations particulières :

La présente estimation ne prend pas en compte les frais liés à la recherche d'amiante, de risques liés au saturnisme et d'insectes xylophages ni, éventuellement, le coût des traitements nécessaires (dans les parties bâties).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

Marseille, le 10/12/2010

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

et par délégation,
l'inspecteur,



Claude BARTOLINI