

**DIRECTION GENERALE DES
FINANCES PUBLIQUES -**
Direction Régionale des Finances
Publiques de la Région Provence-
Alpes-Côte d'Azur et du
Département des Bouches-du-
Rhône
16, rue Borde
13357 Marseille Cedex 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr
Pôle Gestion Publique
Service France Domaine
Site de Sainte-Anne
38, bd Baptiste Bonnet
13 285 Marseille Cedex 20

N° 7300
Mod. A

AVIS DU DOMAINE (valeur vénale)

Code du Domaine de l'Etat, art. R 4
Décret n° 86-455 du 14 mars 1986
Loi n° 95-127 du 8 février 1995
Loi n° 2000-1168 du 11 décembre 2001-article 23

N° 2011-201V3166 à rattacher aux n° 2011-201V2363 à rattacher au n° 2010-201V3765

Enquêteur : N. PLOUARD

☎ : 04 91 23 60 57

Mel. : nicolas.plouard@dgfip.finances.gouv.fr

Réception sur rendez-vous

VOS REF : LD/DM/2011/07/01395

CESSION

1. Service consultant :

Ville de Marseille
DADU/Service Action Foncière
40, rue Fauchier
13002 Marseille

A l'attention de M. David MANHAUDIER

2. Date de la consultation : Votre courrier du 11 juillet 2011 enregistré le 18/07/2011.
Visualisation depuis la rue le 09/11/2010. Complément d'information transmis le
30/09/2011

3. Opération soumise au contrôle :

Demande d'une estimation domaniale dans le cadre de l'extension du centre commercial
"Centre Bourse".

4. Propriétaire présumé: Ville de Marseille et Communauté Urbaine de Marseille
Provence Métropole

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

Commune de MARSEILLE 13001
rue Bir Hakeim
Quartier «Belsunce»- parcelles non cadastrées.

Emprises de 1204m² et 2915m² à déclasser et à détacher du domaine public actuellement en
nature de voiries et trottoirs contiguës au centre commercial dénommé "Centre Bourse". Le
déclassement de ces emprises appartenant respectivement à MPM et à la ville de Marseille
doit permettre de réaliser l'extension du "Centre Bourse".

Le projet vise in fine la réalisation d'une SHON de 6538m² composée d'une part de surfaces privatives baillées pour 6070 m² et d'autre part de surfaces communes non baillées pour 468 m².

6 – Urbanisme, situation :

- U-PM-B au PLU de Marseille (
- Emprise à détacher du domaine public

7 - Situation locative : .../...

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Compte tenu des coûts d'aménagements pris en charge par le preneur, à savoir UN MILLION SIX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE CENT SOIXANTE TROIS euros (1 675 163€), le prix de cession négocié entre les parties à DEUX MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE SEPT MILLE QUATRE VINGT SEIZE euros (2 257 096€) n'appelle pas d'observation du point de vue domanial.

9. Observations particulières :

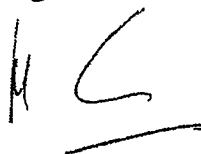
Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : non pris en compte.

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.

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 de la Direction Générale des Finances Publiques territorialement compétente.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Marseille, le 4 octobre 2011
 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



Michèle GAUCI-MAROIS
 Administrateur des finances
 publiques adjoint

Valeur brute de cession				3932259,15
--------------------------------	--	--	--	-------------------

	m ²	€/m ² shon	
Cession foncier public Communauté Urbaine	2 706	601	1 627 515
Cession foncier public Ville de Marseille	3 832	601	2 304 744

Coûts d'aménagements nécessaires à la cession (pris en charge par le preneur)
--

Participation aux Travaux de voirie + Etudes de PUP			1 032 639
Travaux de réseaux			248 140
Travaux Cuve & Réseau Labourdette			115 190
Maîtrise d'œuvre			279 194
			1 675 163

Prix de vente définitif

Cession foncier public Communauté Urbaine	2 706	345	934 185
Cession foncier public Ville de Marseille	3 832	345	1 322 911
Total			2 257 096

VENTES SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

**COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE / SC CENTRE BOURSE ET SCI VENDOME
COMMERCES**

**COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE / GRANDS MAGASINS GALERIES
LAFAYETTE**

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTES SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°) La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE** (département des bouches du Rhône), établissement public de coopération intercommunal, ayant son siège à MARSEILLE – 58 Bd Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 241 300 391.

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, ci-après dénommé « LE VENDEUR ».

ACQUEREUR

2.1°) La société dénommée **SC CENTRE BOURSE**, société en nom collectif au capital de 3.812.500,00 euros, dont le siège est 21 avenue KLEBER à Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 300 985 462.

2.2°) La société dénommée **SCI VENDOME COMMERCES**, société civile à capital variable, dont le siège est [●], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [●] sous le numéro d'identification unique [●] RCS [●].

Les sociétés **SC CENTRE BOURSE** et **SCI VENDOME COMMERCES** agissent conjointement, indivisément et solidairement entre elles.

Les sociétés **SC CENTRE BOURSE** et **SCI VENDOME COMMERCES** seront ci-après dénommées « L'ACQUEREUR ».

3°) La société **GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 39.955.000€, dont le siège social est sis à Paris (75009) - 27, rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 572 101 582 RCS Paris.

La société **GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE** sera ci-après dénommée « L'ACQUEREUR ».

PRESENCE – REPRESENTATION

1°) La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE est représentée par :

Monsieur André ESSAYAN, 5ème Vice président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, en vertu d'un arrêté n°08/113/CC portant délégation de fonctions par Monsieur Eugène CASELLI en date à MARSEILLE du 10 Juin 2008, dont une copie est demeurée jointe et annexée à un acte reçu par Maître SANTELLI le 17 septembre 2008

Monsieur CASELLI ayant lui même agi en sa qualité de président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, ayant obtenu ses délégation de fonctions par délibération n°004-314/08/CC en date du 31 mai 2008, dont une copie est demeurée jointe et annexée à l'acte ci-dessus visé.

Et en vertu d'une délibération du bureau de la communauté urbaine en date du ++++++ réceptionnée en préfecture le ++++++, approuvant la présente opération dont une copie de l'extrait des registres des délibérations est demeurée jointe et annexée après mention (**ANNEXE**).

Cette délibération a été précédée d'un avis de FRANCE DOMAINE en date du ++++++ dont une copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE 2**).

Monsieur ESSAYAN ès qualités déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun déféré préfectoral.

2°) La société dénommée **SC CENTRE BOURSE** est représentée par la société Ségécé, Société en commandite simple au capital de 1.412.448,00 €, dont le siège social est à Paris (16ème), 21 Avenue Kléber, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 562 100 214, une société du Groupe Klépierre,

Elle-même représentée par Monsieur ++++++, dûment habilité à l'effet des présentes par ++++++

3°) La société dénommée **SCI VENDOME COMMERCE** est représentée par
+++++

4°) La société dénommée **GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE**
est représentée par +++++

Préalablement à la vente conditionnelle objet des présentes, les parties font
l'exposé suivant :

EXPOSE

I – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIAL, notaire à MARSEILLE, le 16 Octobre 1975 dont une expédition a été publiée au 1^{er} Bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 Novembre 1975, volume 1556 numéro 13, il a été établi l'état descriptif général de division de l'ensemble immobilier constituant le programme de rénovation du centre ville de MARSEILLE, dans le secteur dit « Secteur Centre Bourse », cadastré commune de MARSEILLE quartier Belsunce section I numéro 14 à 27, 29 à 55, 57 à 70, 72 à 82, 84 à 105, et 107 à 136.

Audit acte l'ensemble immobilier a été divisé en plusieurs lots numérotés 1, 2001, 2002, 4001, 4002, 4003, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4101, 4201, 4301, 4401, 4402, 4403, 4404, 4405, 4406, 4407, 4408, 4409, 4410, 4411, 4412, 4413, 4414, 4415, 4416, 4417, 4418, 4419, 4420, 4421, 4422, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427, 4428, 4429, 4430, 4431, 4432, 4433, 4434, 4435, 4436, 4437.

II – MODIFICATIONS A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

1°) Subdivision du lot n° 1 en les lots n° 2 à 1908

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIAL, notaire à MARSEILLE, le 10 août 1976.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 26 août 1976, volume 1840, numéro 2.

2°) Rectification de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier

Par un procès-verbal de cadastre n° 180 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 25 août 1977, volume 2209, numéro 14, il a été procédé à diverses réunions de parcelles au résultat desquelles l'assiette foncière de l'état descriptif de division susvisé a été cadastré section 801 I n° 82, 85, 94, 97, 111, 120 à 123, et 140 à 145.

Suivant acte reçu par Maître VIAL, notaire sus-nommé, le 3 octobre 1980, ladite assiette foncière de l'état descriptif de division a été étendue aux parcelles cadastrées section 801 I n° 137, 138 et 139.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 12 novembre 1980, volume 3210, numéro 2.

3°) Réunion des lots 2001, 2002, 4001 à 4005 en un lot n° 4010, lui-même subdivisé en 299 lots

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIAL, sus-nommé, le 4 décembre 1981.

Une copie authentique de cet acte, ainsi que celle de l'acte rectificatif établi par le notaire sus-nommé, le 4 janvier 1982 a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 5 janvier 1982, volume 3581, numéros 11 et 12.

4°) Subdivision des lots numéros 4418 et 4201

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIAL, notaire à MARSEILLE, du 8 janvier 1982 dont une expédition a été publiée au 1^{er} Bureau des hypothèques de MARSEILLE les 16 Juillet et 25 Août 1982, volume 3758 numéro 15 ayant fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par ledit notaire en date du 7 Juillet 1982 publié audit bureau aux mêmes date et volume numéro 18 :

- Le lot numéro 4418 de l'état descriptif susvisé du 16 Octobre 1975 a été supprimé et remplacé par les lots 4438 et 4439.
- Le lot numéro 4201 de l'état descriptif susvisé du 16 Octobre 1975 a été supprimé et remplacé par les lots 4202 et 4203.

5°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, les 30 juillet et 8 septembre 1982

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 22 octobre 1982, volume 3837, numéro 1.

6°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 30 décembre 1982

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 28 février 1983, volume 393, numéro 2.

7°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 1^{er} mars 1983

Une copie authentique de cet acte et d'une attestation rectificative établie par le notaire sus-nommé le 23 juin 1993 a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, les 21 avril et 24 juin 1983, volume 4033, numéro 19.

8°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 24 juin 1983

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 1^{er} août 1983, volume 4061, numéro 6.

9°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 24 juin 1983

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 28 octobre 1983, volume 4122, numéro 19.

10°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 8 juillet 1986

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, les 9 septembre et 29 octobre 1986, volume 86P, numéro 4989, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître DURAND, le 22 octobre 1986, publiée audit bureau des Hypothèques, le 29 octobre 1986, volume 86P, numéro 6034.

11°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 8 juillet 1986.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, les 9 septembre et 29 octobre 1986, volume 86P, numéro 4988, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître DURAND, le 22 octobre 1986, publiée audit bureau des Hypothèques, le 29 octobre 1986, volume 86P, numéro 6033.

12°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 8 octobre 1986.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 26 novembre 1986, volume 86P, numéro 6518.

13°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 12 décembre 1986.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 6 février 1987, volume 87P, numéro 667.

14°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 27 avril 1987.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 27 avril 1987.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 26 juin 1987, volume 87P, numéro 3816, suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître DURAND en date du 22 juin 1987, publiée le 26 juin 1987, volume 87P, numéro 3819.

15°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 22 septembre 1987.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 23 octobre 1987, volume 87P, numéro 6284.

16°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 2 décembre 1987.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 22 janvier 1988, volume 88P, numéro 414.

17°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 1^{er} mars 1988.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 27 mai 1988, volume 88P, numéro 3187.

18°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, le 1^{er} juin 1989.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 18 juillet 1989, volume 89P, numéro 4230.

19°) Subdivision des lots numéros 4438 et 4419 de l'état descriptif de division :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à Paris, le 6 août 1993, dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MARSEILLE

le 19 octobre 1993 volume 93 P n° 5822 :

- Le lot numéro 4438 de l'état descriptif de division susvisé a été supprimé et remplacé par 8 nouveaux lots numéros 4440 à 4447.
- Le lot numéro 4419 de l'état descriptif de division susvisé a été supprimé et remplacé par 4 nouveaux lots numéros 4448 à 4451.

20°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, notaire à Marseille, le 23 septembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille, le 11 octobre 1993, volume 93P, numéro 5685.

21°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, notaire à Marseille, le 17 décembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille, le 21 décembre 1993 et le 1er février 1994, volume 93P, numéro 7087, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître DURAND, le 26 janvier 1994, publiée le 1er février 1994, volume 94P, numéro 556.

22°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DURAND, notaire à Marseille, les 17 et 27 septembre et 3 novembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille, le 5 janvier et 14 février 1994, volume 94P, numéro 28, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître DURAND, le 3 février 1994, publiée le 14 février 1994, volume 94P, numéro 879.

23°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître GIRARD, notaire à Marseille, le 25 janvier 1995.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille, le 3 mai 1995, volume 95P, numéro 1478.

24°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître ISNARD, notaire à Marseille, les 18 et 19 janvier 1995.

Aux termes dudit modificatif :

- le lot n° 4411 a été divisé en deux lots numéros 4454 et 4455,
- le lot n° 4422 a été divisé en deux lots numéros 4456 et 4457,
- le lot n° 4410 a été divisé en trois lots numéros 4458, 4459 et 4460
- le lot n° 4402 a été divisé en deux lots numéros 4452 et 4453.

Une copie authentique de cet acte suivi d'une attestation rectificative du 22 février 1995, a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille, les 21 mars et 24 mai 1995, volume 95P, numéros 1795 et 1796.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative établie par Maître ISNARD, le 18 mai 1995, publiée audit bureau des hypothèques le 24 mai 1995, volume 95P, numéro 3148.

25°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître GIRARD, notaire à Marseille, le 23 avril 1995.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille, le 12 juin 1995, volume 95P, numéro 3523.

26°) Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître ISNARD, notaire à Marseille, le 30 mai 1997.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille, le 30 juillet 1997, volume 97P, numéro 4709

II – ZPPAUP BELSUNCE :

Les BIENS objets des présentes sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Belsunce (ZPPAUP BELSUNCE).

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance du règlement de la ZPPAUP BELSUNCE.

III – PROJET D'EXTENSION DU CENTRE BOURSE :

A / BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT DES SOCIETE SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES :

1. Bail à construction du 12 mars 1976

En vertu d'un acte reçu par Maître VIAL, notaire à Marseille, le 12 mars 1976, la Ville de Marseille a donné à bail à construction à la société "SICMAR" (aux droits de laquelle se trouve désormais la société "SOCIETE CIVILE POUR LA LOCATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA BOURSE A Marseille – SC CENTRE BOURSE" et la société "SCI VENDOME COMMERCES" les volumes 4101, 4201, 4301, 4401, 4402 et 4403 de l'état descriptif de division.

Ce bail à construction a été consenti pour une durée de 70 ans expirant le 12 mars 2046.

Cet acte a été suivi des modificatifs suivants :

2. Acte modificatif du 8 janvier 1982

Aux termes de l'acte reçu par Maître VIAL, le 8 janvier 1982, suite à la division du lot n° 4201 en 4202 et 4203, l'assiette du bail à construction du 12 mars 1976 a été modifiée en substituant au lot n° 4201 le lot n° 4202.

3. Avenant au bail à construction des 18 et 19 janvier 1995

En vertu d'un acte reçu par Maître ISNARD, notaire à Marseille, les 18 et 19 janvier 1995, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître ISNARD, le 18 mai 1995, le tout publié au 1er bureau des hypothèques de Marseille, les 21 mars et 24 mai 1995, volume 95P, numéros 1797 et 3149, il a été procédé, notamment, à une extension

de l'assiette du bail à construction du 12 mars 1976 en vue de la faire porter sur les lots n° 4455 et 4458 désignés au modificatif à l'état descriptif de division des 18 et 19 janvier 1995.

4. Deuxième avenant au bail à construction du 14 décembre 2004

En vertu d'un acte sous seing privé en date du 14 décembre 2004, il a été autorisé la cession par SC CENTRE BOURSE de 50% des droits indivis de l'immeuble objet dudit bail à construction au profit de la SCI VENDOME COMMERCES (cession intervenue aux termes d'un acte reçu par Maître Alain KATZ, notaire à Paris, le 24 décembre 2004, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de Marseille, le 28 janvier 2005 volume 2005 P, numéro 714).

En conséquence de ce qui précède, les sociétés « SC CENTRE BOURSE » et « SCI VENDOME COMMERCES » sont propriétaires indivis, à concurrence de 50 % chacun, des constructions édifiées, dans les volumes 4101, 4202, 4301, 4401, 4403, 4452, 4453, 4455 et 4458 désignés ci-dessous.

(a) LOT NUMERO QUATRE MILLE CENT UN (4101) :

Une parcelle d'une superficie de 1.561 m² destinée à l'édification de la Galerie Marchande délimitée par une teinte vert sur le plan.

Cadastrée section I, numéros, savoir :

27	pour un are vingt sept centiares (1 a 27 ca),
18	pour cinq ares quarante quatre centiares (5 a 44 ca),
19	pour dix centiares (10 ca),
32	pour cinquante quatre centiares (54 ca),
34	pour dix huit centiares (18 ca),
30	pour six ares quarante neuf centiares (6 a 49 ca),
127	pour quatre vingt dix sept centiares (97 ca),
36	pour soixante deux centiares (62 ca)

(b) LOT NUMERO QUATRE MILLE DEUX CENT DEUX (4202) :

Une parcelle d'une superficie de deux mille sept cent soixante dix sept mètres carrés (2.777 m²) et destinée à l'édification d'une galerie marchande.

Elle est délimitée par une teinte rouge sur le plan.

(c) LOT NUMERO QUATRE MILLE TROIS CENT UN (4301) :

Une parcelle d'une superficie de 339 m² figurant en teinte pointillée verte sur le plan.

Cadastrée section I, numéros, savoir :

55	pour are un centiare (1 a 1 ca),
135	pour un are vingt centiares (1 a 20 ca)
57	pour quatre vingt onze centiares (91 ca),
59	pour vingt sept centiares (27 ca).

Ledit lot devant supporter par la suite diverses servitudes au profit d'autres maîtres d'ouvrage du Centre Directionnel.

(d) LOT NUMERO QUATRE MILLE QUATRE CENT UN (4401) :

Une parcelle d'une superficie de 728 m² figurant en teinte pointillée verte sur le plan.

Cadastrée section I, numéros, savoir :

75 pour un are vingt six centiares (1 a 26 ca),

124 pour trois ares quatre centiares (3 a 04 ca),

77 pour deux ares quatre vingt huit centiares (2 a 88 ca).

Ledit lot devant supporter par la suite diverses servitudes au profit d'autres maîtres d'ouvrage du Centre Directionnel.

(e) LOT NUMERO QUATRE MILLE QUATRE CENT TROIS (4403) :

Une parcelle d'une superficie de 172 m² figurant en teinte pointillée verte sur le plan.

Cadastrée section I, numéros savoir :

38 pour trente quatre centiares (34 ca),

37 pour un are trente huit centiares (1 a 38 ca)

Ledit lot devant supporter par la suite diverses servitudes au profit d'autres maîtres d'ouvrage du Centre Directionnel.

(f) LOT NUMERO QUATRE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE DEUX (4452) :

Situé entre le niveau + 0,30 et le niveau + 4,50 pour 93 m², destiné à être cédé à la Ville de Marseille.

Tel que ce lot figure sous le liseré bleu sur le plan.

(g) LOT NUMERO QUATRE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS (4453) :

Situé entre le niveau + 0,30 et le niveau + 4,50 pour 7 m², reste à appartenir à la SC CENTRE BOURSE.

Tel que ce lot figure sous le liseré vert sur le plan.

(h) LOT NUMERO QUATRE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE CINQ (4455) :

Situé entre le niveau + 0,30 et le niveau + 4,50 d'une superficie de 45 m², destiné à être donné à Bail à Construction à la SC CENTRE BOURSE

Tel que ce lot figure sous le liseré rose sur le plan.

(i) LOT NUMERO QUATRE MILLE CENT CINQUANTE HUIT (4458) :

Situé entre le niveau + 4,50 et le niveau + 9,06 d'une superficie de 46 m², destiné à être donné à Bail à Construction à la SC CENTRE BOURSE.

Tel que ce lot figure sous le liseré jaune sur le plan.

B / ++++++

La société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE est propriétaire de ++++++

Les sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCE et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE ont le projet de rénover et étendre le centre commercial du CENTRE BOURSE à Marseille.

La réalisation de ce projet implique l'acquisition par les sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCE et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE de divers biens et droits immobiliers appartenant à la Ville de Marseille et à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Les sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCE et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE ont convenu de déposer conjointement un même permis de construire pour la réalisation de leur projet.

L'obtention de ce permis de construire, devenu définitif par suite de l'absence de recours et retrait, constitue une des conditions suspensives des présentes.

Le présent acte a pour objet la vente sous conditions suspensives par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- D'une part, aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCE, agissant conjointement, indivisément et solidairement.

- D'autre part, à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE.

Il est ici bien précisé que dans l'esprit des parties les deux ventes (vente aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCE, d'une part, et vente à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, d'autre part) constituent un tout indivisible et indissociable.

Ceci étant exposé, il est passé aux ventes sous conditions suspensives objet des présentes :

VENTES CONDITIONNELLES

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

DELAI DE REITERATION

La signature de l'acte authentique de vente devra avoir lieu au plus tard les SIX (6) MOIS à compter de ce jour.

PROROGATION

En cas de recours contre l'arrêté de permis de construire objet de la condition suspensive ci-après stipulée ou de décision de retrait de cet arrêté, le délai de réitération par acte authentique de la vente objet des présentes sera automatiquement prorogé de SIX (6) MOIS.

REITERATION DES VENTES

La réitération des ventes est subordonnée à la signature des actes authentique de vente au profit (i) d'une part des société SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES et (ii) d'autre part de la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, avec paiement du prix prévu et des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus, éventuellement prorogé ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice.

Si le défaut de réitération à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de L'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant L'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera.

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

L'ACQUEREUR n'étant pas un non professionnel de l'immobilier et les biens et droits immobiliers vendus n'étant pas à usage d'habitation, les dispositions protectrices

de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

SUBSTITUTION - CESSION

L'ACQUEREUR aura l'interdiction de céder le bénéfice de la présente vente.

Nonobstant ce qui précède, chaque ACQUEREUR pourra se substituer une autre personne morale dans le bénéfice des présentes, avant la réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après, à condition de demeurer solidaire du ou des substitué(s) pour le paiement du prix, des frais et pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge aux termes des présentes, et ce, jusqu'à sa réalisation.

Toutefois, préalablement à toute substitution, la personne substituée devra être expressément agréée par le VENDEUR.

Si l'ACQUEREUR use de cette faculté, une telle substitution mettra purement et simplement le ou les substitué(s) aux lieux et place de l'ACQUEREUR, mais ne saurait modifier, au détriment du VENDEUR, les conditions auxquelles est soumise la présente convention, et notamment, le contenu et les modalités de réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées.

DESIGNATION DU BIEN VENDU

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés sont vendus, savoir :

- Les ARTICLES I et II aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES, à concurrence de moitié indivise chacune.
- L'ARTICLE III à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE.

VENTE AUX SOCIETES SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES :

ARTICLE I :

Les biens et droits immobiliers objet de l'ARTICLE I dépendent de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier CENTRE BOURSE visé dans l'exposé qui précède.

A/ DESIGNATION DE L'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS VENDUS :

Un ensemble immobilier situé à Marseille (13001), délimité par le Cours Belsunce, la rue Bir Hakeim, la rue Henri Barbusse et la rue Neuve Saint Martin, quartier BELSUNCE, dont l'assiette est actuellement cadastré préfixe 801 section I :

Lieudit « Centre Commercial de la Bourse » numéros, savoir

- 82 pour une contenance de 0ha. 00a. 39ca.
- 85 pour une contenance de 0ha. 00a. 09ca
- 94 pour une contenance de 0ha. 00a. 13ca
- 97 pour une contenance de 0ha. 00a. 26ca
- 111 pour une contenance de 0ha. 00a. 21ca
- 120 pour une contenance de 0ha. 00a. 18ca
- 121 pour une contenance de 0ha. 00a. 40ca
- 122 pour une contenance de 0ha. 00a. 26ca
- 123 pour une contenance de 0ha. 00a. 70ca
- 140 pour une contenance de 0ha. 00a. 13ca
- 141 pour une contenance de 0ha. 00a. 20ca
- 143 pour une contenance de 0ha. 08a. 08ca
- 144 pour une contenance de 0ha. 01a. 15ca
- 145 pour une contenance de 0ha. 01a. 32ca

Lieudit « 22 rue Bir Hakeim » numéro, savoir :

- 142 pour une contenance de 2ha. 32a. 68ca

Lieudit « Cours Belsunce » numéro, savoir :

- 137 pour une contenance de 0ha. 06a. 55ca

Lieudit « Reine Elisabeth » numéro, savoir :

- 138 pour une contenance de 0ha. 00a. 88ca

Lieudit « Rue Neuve Saint Martin » numéro, savoir :

- 139 pour une contenance de 0ha. 00a. 25ca

B/ BIENS ET DROITS IMMOBILIERS OBJETS DE LA VENTE :

Partie du lot 4432 :

Désignation du lot 4432 aux termes de l'état descriptif de division susvisé en date du 16 octobre 1975 :

Au dessus de la cote NGF + 0.30

Une parcelle d'une superficie de 300 m² constituant une servitude de surplomb mais qui ne fera pas l'objet d'une location.

Cadastré section I numéro 136 pour 03a.

Désignation de la fraction du lot 4432 objet de la présente vente :

Volume 4466 :

Un volume d'une superficie de 29 m² environ correspondant au tréfonds, sans limitation de profondeur, au sursol et à l'épaisseur d'espace aérien au dessus du sursol jusqu'à la cote 8.14 NGF figurant sous teinte marron au plan établi par le cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à Paris, demeuré annexé au présent acte (ANNEXE).

L'ensemble immobilier a fait l'objet de l'état descriptif de division, visé dans l'exposé qui précède, reçu par Maître VIAL, lors notaire à Marseille, le 16 octobre 1975, dont une expédition a été publiée au 1^{er} Bureau des hypothèques de MARSEILLE le 5 Novembre 1975, volume 1556 numéro 13, suivi de ses avenants sus-visés.

Préalablement à la réitération de la présente vente par acte authentique, ledit état descriptif de division fera l'objet de nouveaux modificatifs qui seront établis aux frais de L'ACQUEREUR ayant notamment pour objet la division du lot 4432.

ARTICLE II :

Les parcelles suivantes situées à Marseille (13001), quartier BELSUNCE, à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section I numéro 56 :

- Parcelle de 257 m² environ figurant sous la lettre J du plan ci-annexé (ANNEXE).
- Parcelle de 21 m² environ figurant sous la lettre K du plan ci-annexé (ANNEXE).

Tel que ces parcelles se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, sauf celles éventuellement visées aux termes des présentes.

Les biens et droits immobiliers désignés sous les ARTICLES I et II ci-dessus seront ci-après dénommé « LE BIEN ».

VENTE A LA SOCIETE GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE :**ARTICLE III :**

La parcelle suivante située à Marseille (13001), quartier BELSUNCE, à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section I numéro 56 :

- Parcelle de 838 m² environ figurant sous la lettre H du plan ci-annexé (ANNEXE).

La parcelle suivante située à Marseille (13001), quartier BELSUNCE, à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section I numéro 138 :

- Parcelle de 35 m² environ figurant sous la lettre F du plan ci-annexé (ANNEXE).

Les parcelles suivantes situées à Marseille (13001), quartier BELSUNCE, issues du domaine public :

- Parcelle de 45 m² environ figurant sous la lettre S du plan ci-annexé (ANNEXE).
- Parcelle de 27 m² environ figurant sous la lettre T du plan ci-annexé (ANNEXE).

Tel que ces parcelles se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, sauf celles éventuellement visées aux termes des présentes.

Les biens et droits immobiliers désignés sous l'ARTICLE III ci-dessus seront ci-après dénommés « LE BIEN ».

Document d'arpentage :

Les parcelles désignés sous les ARTICLES I et II seront identifiées par un document d'arpentage qui sera établi par Monsieur André OMBRE, géomètre-expert, aux frais des ACQUEREURS.

Absence de bornage :

Pour l'application de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que les limites et la superficie des biens et droits immobiliers vendus ne résultent pas d'un bornage.

DECLARATIONS FAITES PAR LE VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

SUR LE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC :

Que les biens et droits immobiliers désignés ci-dessus sous les ARTICLES I, II et III ont été désaffectés et déclassés du domaine public ainsi qu'il résulte d'une délibération du conseil municipal en date du ++++++ dont une copie du procès-verbal est demeuré annexé au présent acte (ANNEXE).

SUR L'ABSENCE DE CONTRAT D'AFFICHAGE :

Que LE BIEN objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat d'affichage.

SUR L'ABSENCE DE PROCEDURES :

Qu'à LE BIEN n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :

- Qu' il n'existe sur LE BIEN aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur LE BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

SUR LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES :

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR qui déclare qu'il n'existe aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, de l'état descriptif de division du Centre Bourse et des actes suivants :

- Acte reçu le 15 novembre 1960 par Maître DEYDIER, los notaire à Marseille, comportant convention de servitude entre la société immobilière d'économie mixte de la Bourse et ELECTRICITE DE FRANCE, publié auprès du 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 5 décembre 1960 volume 3092 n°52.

- Acte reçu le 5 mars 1959 par Maître DURAND, lors notaire à Marseille, comportant servitude de passage public au profit de la parcelle alors cadastrée section I numéro 9, publié auprès du 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 28 avril 1959 volume 2812 numéro 2.

- Acte reçu par Maître VIAL, lors notaire à MARSEILLE, les 17 décembre 1981 et 8 janvier 1982, comportant des servitudes concernant le niveau + 0,30 du Centre Bourse, publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 16 juillet et 25 août 1982 volume 3758 n° 17, suivi :

. d'un acte rectificatif reçu par Maître VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 7 juillet 1982 publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE les 16 juillet et 25 août 1982 volume 3758 n° 18.

. d'une attestation rectificative en date du 11 août 1982 publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 25 août 1982 volume 3790 numéro 11.

- Acte reçu par Maître VIAL, lors notaire à MARSEILLE, les 17 décembre 1981 et 8 janvier 1982, comportant les servitudes générales du Centre Bourse, non publié.

- Acte reçu par Maître VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 12 mars 1976, comportant une servitude de surplomb par la Ville de Marseille grevant les lots numéro 4405, **4406, 4407 et 4408** au profit des lots 4101, 4201, 4301, 4401, 4402 et 4403, publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 1^{er} avril 1976 volume 1713 n° 1.

- Acte reçu par Maître VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 12 mars 1976, comportant une servitude de surplomb par la Ville de Marseille grevant notamment les

lots numéros **4432, 4433, 4434 et 4437** au profit des lots 4430, 4431 et 4435, publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 1^{er} avril 1976 volume 1712 n° 1.

- Acte reçu par Maître VIAL, lors notaire à MARSEILLE, le 8 janvier 1982, comportant extension aux lots numéros **4438** et 4419 de l'assiette du bail emphytéotique consenti par la Ville de Marseille à la société SOGEPARC MARSEILLE, duquel il résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

« Il est ici précisé que la partie de la parcelle de terrain objet du lot numéro quatre mille quatre cent trente huit, délimité par une teinte jaune sur le plan dressé par Monsieur BOTTINI, géomètre sus nommé, le 21 juillet 1978, référence SM001-2, joint et annexé au modificatif et aux présentes, d'une superficie de mille neuf cent deux mètres carrés, et la partie de la parcelle de terrain objet du lot quatre mille quatre cent dix neuf, délimité par une teinte jaune sur le plan dressé par ledit Monsieur BOTTINI le 20 février 1981, référence SM0001-3 bis joint et annexé aux présentes, d'une superficie de mille quatre cent quatre vingt seize mètres carrés, sont réservés uniquement à l'accès du parking et ne doivent faire l'objet d'aucune construction.

Monsieur d'AMBRIERES es-qualités oblige expressément la Société SOGEPARC MARSEILLE qu'il représente à respecter cette condition.»

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces servitudes pour avoir reçu copies des actes ci-dessus visés avant ce jour.

En cas de réalisation de la vente, l'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE :

SUR LA REGLEMENTATION RELATIVES AUX TERMITES :

SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances

chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance aucune activité soumise à autorisation ou enregistrement n'a été exploitée sur les BIENS vendus.

- qu'il a été exploité au sein des lots 4440, 4441, 4442, 4443 et 4447 de l'ensemble immobilier du CENTRE BOURSE une activité de contrôle automobile et une activité de réparation automobile (centre MIDAS).

Les ACQUEREURS déclarent bien connaître l'ensemble immobilier « CENTRE BOURSE » et les activités qui y sont exploitées.

Ainsi qu'il sera précisé ci-après sous le titre « CONDITIONS SUSPENSIVES », les ACQUEREURS s'engagent à faire réaliser à leur frais dans le délai de UN (1) MOIS à compter de ce jour par un bureau d'étude spécialisé indépendant une étude environnementale des biens objet des présentes ventes.

En tout état de cause, si la vente se réalise, l'ACQUEREUR s'engage, à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR aux présentes sans laquelle il n'aurait jamais contracté, à renoncer irrévocablement à tout recours contre le VENDEUR tant sur le fondement de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à la résolution de la vente, à une réduction du prix ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, le tout de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété à cet égard, ni par l'ACQUEREUR, ni par ses ayants droit, ayants cause, locataire ou occupant du BIEN.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

CONDITIONS DE LA VENTE

Si elle se réalise, la vente aura lieu aux conditions suivantes :

TRANSFERT DE PROPRIETE :

Le transfert de propriété aura lieu dans les conditions ci-après précisées le jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentements nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

ENTREE EN JOUISSANCE :

L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique par la prise de possession réelle, LE BIEN devant être libre de toute occupation à cette date.

En outre, l'ACQUEREUR est autorisé, dès la signature des présentes, à :

- Accéder aux biens et droits immobiliers vendus pour les relevés et mesures nécessaires.

- Y implanter, à ses frais et sous sa responsabilité, les panneaux d'affichages administratifs et éventuellement les panneaux publicitaires et bulles de vente nécessaires.

PRIX :**VENTE AUX SOCIETES SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES :**

La vente des ARTICLES I et II aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **CENT QUATRE VINGT MILLE SEPT CENT CINQ EUROS (180.705 €)**.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réitération de la vente.

VENTE A LA SOCIETE GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE :

La vente de l'ARTICLE III à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **SEPT CENT CINQUANTE TROIS MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS (753.480 €)**.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réitération de la vente.

REGIME FISCAL :

Le VENDEUR déclare ne pas être assujetti à la TVA dans le cadre de la présente cession.

De son côté L'ACQUEREUR déclare qu'il est assujetti à la TVA, dans le cadre de son activité économique, et qu'aux termes de l'acte authentique de vente il prendra l'engagement de construire dans les quatre ans aux conditions prévues par l'article 1594-O G A I du Code général des impôts.

La mutation sera donc soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 du Code général des impôts du par l'ACQUEREUR.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

L'ACQUEREUR prendra le BIEN vendu dans l'état où ils se trouvera au jour du transfert de propriété, sans aucune garantie de la part du VENDEUR quant à l'état des constructions, du sol et du sous-sol, comme aussi sans garantie de la part du VENDEUR au sujet de la contenance du terrain.

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives de toute nature et profitera de celles actives à ses risques et périls sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR résiliera pour le jour de l'acte authentique de vente tous les traités et abonnement de toute nature concernant LE BIEN.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

LE VENDEUR fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière jusqu'à l'année du transfert de jouissance incluse, L'ACQUEREUR devant toutefois rembourser au VENDEUR le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits, taxes, émoluments et honoraires de l'acte de vente et de ses suites, à l'exclusion de tous frais de mainlevée.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR devra communiquer à l'ACQUEREUR ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire et remontant à un titre acquisitif.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par des plans de prévention des risques naturels et technologiques, prescrits ou approuvés, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été établi un état des risques naturels et technologiques, en date de ce jour demeuré ci-annexé (**ANNEXE**).

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce document, et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (C. assur. Art. L.125.2) ou technologiques (C. assur. Art. L.128.2).

DEPOT DE GARANTIE

MONTANT :

Les parties conviennent :

- de fixer le montant du dépôt de garantie de la vente aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES à la somme de **NEUF MILLE TRENTE CINQ EUROS VINGT CINQ CENTS (9.035,25 €)**.
- de fixer le montant du dépôt de garantie de la vente à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE à la somme de **TRENTE SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS (37.674 €)**.

NATURE :

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes réservant à l'une ou l'autre des parties la faculté de se dédire. En conséquence, LE VENDEUR renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du code civil.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE :

Si la vente n'était pas réalisée la somme ci-dessus prévue à titre de dépôt de garantie serait due par L'ACQUEREUR au VENDEUR à titre de dommages-intérêts forfaitairement fixés.

Toutefois, la somme en question ne serait pas due par L'ACQUEREUR s'il se prévalait de la non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-après prévues à l'expiration du délai de validité des présentes.

Le dépôt de garantie ne serait également pas du par L'ACQUEREUR si un procès-verbal de carence était dressé contre LE VENDEUR.

CAUTIONNEMENT :

Au versement immédiat de ces dépôts de garantie, les parties ont convenu de substituer des cautions bancaires garantissant leur versement.

En conséquence, L'ACQUEREUR s'oblige à fournir au VENDEUR, au plus tard les ++++++, l'original d'un acte de cautionnement solidaire consenti par une banque française notoirement solvable, acte aux termes duquel la caution s'engagera solidairement avec l'ACQUEREUR au versement entre les mains du VENDEUR du dépôt de garantie pour le cas où il serait exigible.

A défaut, les présentes se trouveront de plein droit caduques si bon semble au VENDEUR, sur simple notification à L'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'engagement de la caution devra être valable jusqu'au ++++++.

L'original de cette caution sera restitué à L'ACQUEREUR dans le cas où l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après ne serait pas réalisée et que, par conséquent, l'acte authentique réitérant la présente vente ne puisse pas être signé.

L'original dudit acte sera également restitué à L'ACQUEREUR si un procès-verbal de carence est dressé contre le VENDEUR.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes ventes sont faites sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER :

- Que LE BIEN ne fasse pas l'objet :
 - de servitudes ou de mesures administratives non révélées aux présentes et de nature à le rendre impropre à la destination projetée par L'ACQUEREUR ;
 - de servitudes conventionnelles non révélées aux présentes et de nature à le rendre impropre à la destination projetée par L'ACQUEREUR ;
 - de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
- Etude environnementale

Les ACQUEREURS s'engagent à faire réaliser à leur frais dans le délai de UN (1) MOIS à compter de ce jour par un bureau d'étude spécialisé indépendant une étude environnementale des biens objet des présentes ventes.

La présente vente est soumise à la condition suspensive que les résultats de cette étude ne révèlent pas qu'il est indispensable de réaliser des opérations de traitement de la pollution générant un surcoût important remettant en cause l'équilibre économique de l'opération projetée.

Les ACQUEREURS ne pourront plus se prévaloir de la défaillance de la présente condition suspensive au delà d'un délai de DEUX (2) MOIS à compter de ce jour.

A défaut de manifestation de volonté des ACQUEREURS dans ce délai ladite condition suspensive sera considérée comme réalisée et les ACQUEREURS ne pourront plus se prévaloir de sa défaillance éventuelle.

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DES DEUX PARTIES :

Absence de recours contre les délibérations du Conseil Municipal et du Conseil de Communauté :

Les présentes ventes sont soumises à la condition suspensive de l'absence de recours contre les délibérations susvisées suivantes :

- délibérations du conseil municipal de la Ville de Marseille en date des +++++
- délibérations du conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en date des +++++

Réalisation concomitante des ventes par la Ville de Marseille et par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la réalisation du projet des sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCES et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE implique l'acquisition de divers biens et droits immobiliers appartenant à la Ville de Marseille.

Les ventes qui doivent être consenties par la Ville de Marseille ont fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du ++++++ précédée d'une délibération de déclassement du domaine public en date du ++++++.

Copie de ces délibérations du conseil communautaire sont demeurées ci-annexées (ANNEXE).

Les présentes ventes sont donc soumises à la condition suspensive de la réalisation concomitante :

- De l'acte authentique réitérant la vente par la Ville de Marseille aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES, telle que cette vente est autorisée par la délibération du Conseil municipal susvisée.
- De l'acte authentique réitérant la vente par la Ville de Marseille à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, telle que cette vente est autorisée par la délibération du Conseil municipal susvisée.
- De l'acte authentique de vente par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole aux sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCES des biens et droits immobiliers objet des présentes.
- De l'acte authentique de vente par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Bail emphytéotique administratif passerelle Bir-Hakeim :

Le projet des sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCES et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE implique la rénovation de la passerelle permettant l'accès au CENTRE BOURSE et surplombant la rue Bir-Hakeim.

Pour permettre aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES d'assurer cette rénovation, cette passerelle doit donc faire l'objet d'un bail emphytéotique administratif par la Ville de Marseille d'une durée maximum de ++++++ moyennant une redevance de ++++++.

Etant ici précisé que ce bail emphytéotique administratif n'a pas encore été approuvé par le Conseil municipal.

Les présentes ventes sont donc soumises à la condition suspensive de la réalisation concomitante :

- De l'acte authentique réitérant la vente par la Ville de Marseille aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES, telle que cette vente est autorisée par la délibération du Conseil municipal susvisée.

- De l'acte authentique réitérant la vente par la Ville de Marseille à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, telle que cette vente est autorisée par la délibération du Conseil municipal susvisée.
- De l'acte authentique de vente par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES des biens et droits immobiliers objet des présentes.
- De l'acte authentique de vente par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE des biens et droits immobiliers objet des présentes.
- Et de l'acte authentique comportant bail emphytéotique administratif afférent à la passerelle susvisé par la Ville de Marseille aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES moyennant la redevance de ++++++ pour une durée maximum de ++++++ .

Obtention d'un permis de construire :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCES et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE déposeront conjointement une demande de permis de construire.

La présente vente est soumise à la condition suspensive de :

a) L'obtention par les sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCES et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, du permis de construire dont la demande a été déposée le ++++++ sous le numéro ++++++

Copie du récépissé de demande est demeurée annexée au présent acte (ANNEXE).

b) L'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation contre ce permis de construire.

Si la délivrance du permis de construire n'intervenait pas, ou si ledit permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si ledit permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais légaux.

Toutefois, si un recours était formé contre le permis de construire, les parties conviendront de mettre à profit la période de prorogation automatique de six mois prévue ci-dessus pour étudier ensemble la situation et la pertinence du recours avant de se prévaloir éventuellement de la non réalisation de la présente condition suspensive.

Le VENDEUR s'oblige à afficher le permis de construire sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance et à faire constater cet affichage par huissier.

Division du lot volume 4440 – résiliation du bail emphytéotique Ville de Marseille / VINCI Park France :

Les lots numéros 4440 et 4446 dépendant de l'état descriptif de division du Centre Bourse (issus de la division du lot 4438, lui-même issu du lot 4418) font l'objet d'un bail emphytéotique consenti par la Ville de Marseille à la société SOGEPARC MARSEILLE le 3 novembre 1975, suivi d'un acte complémentaire étendant l'assiette du bail en date du 8 janvier 1982.

Ledit bail est toujours en cours, la société dénommée VINCI Park France venant aux droit de la société SOGEPARC MARSEILLE.

Le lot 4446 ainsi que certaines fractions du lot 4440 apparaissant utiles pour la réalisation du projet d'extension du CENTRE BOURSE, la Ville de Marseille et les sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCES et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE se sont rapprochées de la société VINCI Park France pour lui exposer leur projet.

A ce jour, aucun accord n'a été arrêté avec la société VINCI Park France.

Les présentes ventes sont donc soumises à la condition suspensive de la signature entre la Ville de Marseille et la société VINCI Park France d'un acte comportant :

- Division du lot numéro 4440 en six nouveaux lots numéros 4467, 4468, 4469, 4470, 4471 et 4472 ; le projet de modificatif à l'état descriptif de division ayant pour objet la division du lot 4440 est demeuré ci-annexé (ANNEXE).
- Résiliation du bail emphytéotique sur les lots numéros 4467, 4469, 4472 et 4446 ; les lots numéros 4469, 4472 et 4446 devant être cédés à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE ainsi qu'il a été dit ci-dessus ; ladite résiliation devant intervenir sans indemnité de part ni d'autre.

Droit de préemption :

La présente vente est soumise à la condition suspensive que l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence ne fasse obstacle à la réalisation de la présente promesse.

S'il se révèle que la vente du BIEN est soumise à un tel droit, LE VENDEUR s'engage à effectuer toutes les formalités pour que le bénéficiaire du droit de préemption soit mis en mesure de l'exercer.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR versera à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de NEUF CENT EUROS (900,00 €).

En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

REQUISITION DU NOTAIRE REDACTEUR

D'un commun accord entre les parties, Maître Mathieu DURAND, notaire à Marseille, est désigné pour recevoir la réitération des présentes, avec la participation :

- De Maître Jean-Christophe CHAPUT et Maître +++++ en ce qui concerne la vente aux sociétés SC CENTRE BOURSE et SCI VENDOME COMMERCES.
- De Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS en ce qui concerne la vente à la société GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en son siège.
- Les sociétés SC CENTRE BOURSE, SCI VENDOME COMMERCES et GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE en leurs sièges respectifs.

ENREGISTREMENT

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

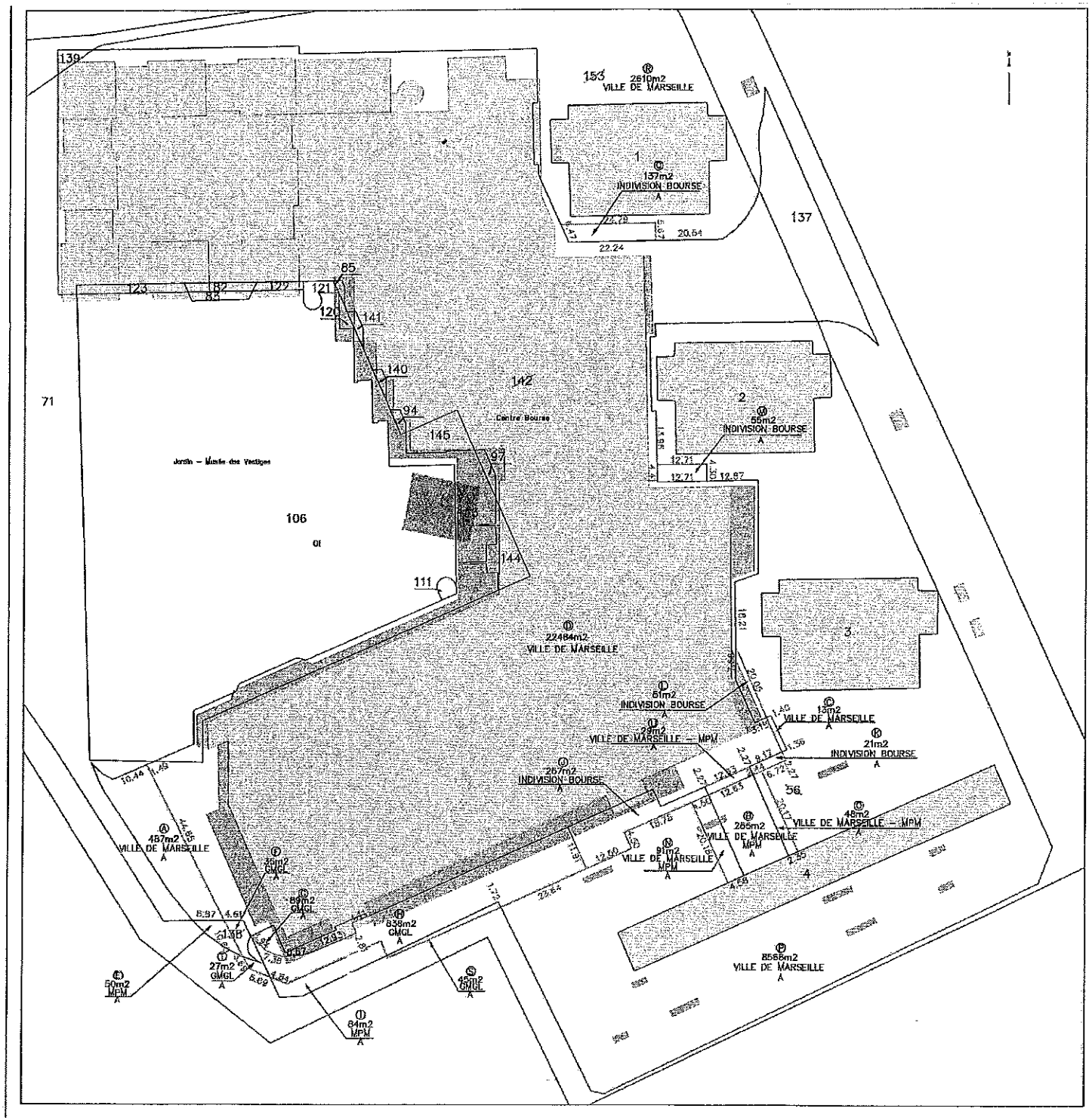
Fait en un original qui restera en la possession de Maître Mathieu DURAND, notaire associé à Marseille.

Le présent acte comprend :

- Pages :
- Renvoi(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :

Fait à MARSEILLE

Le ++++



PLAN ANNEXE
PROMESSE DE VENTE MPM/ Galerie Lafayette/ SC Centre Bourse et SCI Vendôme