

SECTEUR MARDIROSSIAN

PROTOCOLE FONCIER

PORTANT SUR :

Une parcelle cadastrée 899 L 08 sise à :

MARSEILLE (15ème) 211, Chemin de la Madrague Ville

ENTRE :

LA Société SOLEAM, Société Publique Locale d'Aménagement de l'Aire Marseillaise au capital de 500 000 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, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, ladite société représentée aux présentes par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 30 Mars 2010.

Ci-après désignée par «LE CÉDANT »

D'UNE PART,

ET :

LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, identifiée au SIREN sous le numéro 241 300 391 et dont le siège social est à Marseille 13007 le Pharo au 58, boulevard Charles Livon, représentée par son Président par délégation, Monsieur André ESSAYAN, domicilié à Marseille (13002) Les Docks, Atrium 10.7, 10 Place de la Joliette, agissant en sa qualité de 4^{ème} Vice-Président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, fonction à laquelle il a été élu le 28 mars 2003, ainsi qu'il résulte d'une délibération du Conseil de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° FAG 18/193/CC.

Ci-après désignée par «LE CESSIONNAIRE»

D'AUTRE PART,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Entre les anciens abattoirs et la Rue de Lyon situés à MARSEILLE (13015), au nord de la Traverse Mardirossian, le site dit « Mardirossian » est constitué de grandes parcelles d'activités mêlées à du parcellaire villageois.

Ce territoire s'inscrit dans la démarche globale de renouvellement urbain engagée par la Ville de MARSEILLE sur la Façade Maritime Nord, ayant pour objectifs d'enrayer durablement le processus de déclin et de créer les conditions favorables au développement économique, à la diversification de l'habitat et à la requalification du cadre de vie.

La Ville de Marseille s'est dotée de plusieurs outils pour atteindre cet objectif de réparation du territoire par un projet durable :

- une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), créée par arrêté préfectoral du 6 décembre 2005 ;
- un périmètre de sursis à statuer depuis février 2005 ;
- une démarche d'observation et de veille foncière active avec l'Etablissement Public Foncier PACA depuis 2003 par le biais de plusieurs conventions dont la dernière est intervenue à la suite d'une délibération du Conseil d'administration de l'EPF PACA en date du 25 mai 2009, afin d'assurer sur ce site l'exercice du droit de préemption et la recherche d'opportunités d'acquisitions amiables .

Par délibération du 5 octobre 2009, le Conseil Municipal a fixé les principes d'une opération d'aménagement dite « Mardirossian – Madrague Plan » dans le 15^{ème} arrondissement de MARSEILLE. Programmée sur une durée prévisionnelle de 7 années allant jusqu'en 2017, cette opération a pour vocation de créer un nouveau quartier d'habitat, d'activités et de commerces, en désenclavant le quartier par des voiries structurantes et le passage de TCSP.

La Ville de Marseille a confié à la société SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2010, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement dite «Mardirossian – Madrague Plan ». Trois secteurs ont été ciblés, formant 9 hectares environ:

- celui dit de « Mardirossian »,
- celui dit de « Madrague-Plan »
- et le terrain du 211 chemin de la « Madrague-Ville ».

Situé au 211 chemin de la Madrague-Ville, le terrain objet des présentes a été acquis par l'EPF PACA dans le cadre de la réserve foncière réalisée pour le compte de la Ville de Marseille le 20 décembre 2007. Ancien site de l'entreprise de travaux publics SMAC - Aceroïd, il présente une géométrie et une topographie complexes, environné par un tissu d'habitat villageois.

Par ailleurs, la Ville de MARSEILLE étudie, en collaboration avec la Direction du Développement Economique de la Communauté Urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, la valorisation de ce terrain, inscrit au POS de Marseille en vocation économique et localisé en Zone Franche Urbaine, par la réalisation de structures d'accueil pour des PME, des TPE et des artisans (pépinière d'entreprises et pôle artisanal). Le projet est en cours d'élaboration.

La SOLEAM est propriétaire des biens et droits immobiliers sis à Marseille (15^{ème}) – 211, Chemin de la Madrague Ville ancien site « SMAC Acieriod », la cession à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de la dite parcelle est nécessaire afin de permettre l'aménagement d'un pôle de création d'entreprises de 1 800 m², ainsi qu'un pôle artisanal de 2 000 m² sous sa maîtrise d'ouvrage, ce qui permettra la création d'environ 250 emplois directs et indirects.

Les parties se sont rapprochées, et, ont convenu d'une vente à l'amiable. Le présent protocole a pour objet d'en préciser les charges et conditions.

Article 1 – CESSION

La SOLEAM CEDE sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendus en pareille matière à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE qui accepte, lesdits biens, dont la désignation suit :

Article 2 – DESIGNATION

La PLEINE PROPRIETE de la parcelle de terrain située sur le territoire de la Ville de MARSEILLE, figurant au cadastre de la ville de MARSEILLE quartier La Cabucelle (899), 211, Chemin de la Madrague Ville, 899 section L n° 8, pour une contenance de 7 937 m².
Telle que cette parcelle existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses attenances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve,

Et telle qu'elle figure en teinte jaune sur le plan ci-joint, et dont un original demeurera annexé à l'acte authentique de vente devant réitérer les présentes.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE

Le cédant déclare que la parcelle objet des présentes lui appartient par suite de l'acquisition qu'il en a faite de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, aux termes d'un acte de reçu par Maître Mathieu DURAND, notaire à MARSEILLE, 65, avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée, le 15 Juin 2012, un exemplaire original de l'acte est en cours de publication au premier bureau des Hypothèques de Marseille.

ARTICLE 4 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété des biens sus-désignés est reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes.

L'acquéreur en aura la jouissance par anticipation dès la signature des présentes, ladite parcelle ayant déjà reçue sa destination.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1°/ Etat – Mitoyenneté – Désignation – Contenance

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE prendra les biens cédés dans l'état où ils 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 ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute erreur pouvant exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du cessionnaire.

2°/ Impôts et Charges - Servitudes

Le cessionnaire profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever lesdits immeubles, 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 par la loi.

Déclaration du cédant :

Le cédant déclare :

- qu'il n'a créé ni laissé créer aucune servitude sur les immeubles cédés,
- qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles d'urbanisme.

3°/ Pollution

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, dont les termes sont ci-après rapportés :

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

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 aux prix de vente. »

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il a été effectué sur le terrain objet des présentes un diagnostic de pollution des sols par la société ERG ENVIRONNEMENT. Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

« Les investigations de reconnaissance des sols ont été réalisées le 15 juin 2011 afin de vérifier la qualité chimique des futurs déblais issus du projet au préalable d'une gestion des déblais de chantier. Elles ont consisté en la réalisation de 16 sondages à la pelle mécanique, poussés jusqu'à profondeur maximale de 3 mètres, au droit des zones accessibles et des futurs bâtiments projetés. Dans ce cadre, les prélèvements envoyés en analyse ont été constitués à partir d'échantillons composites tirés de toute la profondeur du sondage (surface jusqu'à 3 m de profondeur).

Les analyses de ces sondages ont mis en évidence des anomalies en :

- *HTC supérieures au seuil de l'Arrêté du 28 octobre 2010 au droit de quatre sondages. Les déblais concernés ne seront pas admis en ISDI ;*
- *Fraction soluble supérieure au seuil de l'Arrêté du 28 octobre 2010 au droit d'un sondage. Les déblais correspondant à cette partie du site sont non admissibles en ISDI et pourront être envoyés en ISDI aménagée.*

Par ailleurs, sur 16 sondages analysés, 10 présentent des teneurs remarquables en hydrocarbures ne permettant pas une acceptation d'éventuels déblais issus de ces zones investiguées en décharge d'inerte. »

L'Acquéreur déclare bien connaître cette situation, et, en faire son affaire personnelle.

Article 6 – PRIX, DECLARATIONS FISCALES-TVA

La cession se réalisera sous forme d'apport foncier par la SOLEAM à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole dans le cadre de la concession « Mardirossian – Madrague Plan ». Cette cession gratuite représente la contribution au Plan Local de Redynamisation conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 12/0695/DEVD du 9 juillet 2012.

La valeur de cet apport est estimée à.....Euros (.....Euros), Conformément à l'avis de France Domaine n° 2012-.....du2012.

La valeur de cet apport étant réalisée à titre gratuit, elle constitue une opération située hors Du champ d'application de la TVA et sera soumise aux droits d'enregistrement dans les conditions de droit commun.

Pour ordre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole entend bénéficier du régime de faveur de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 7 – REITERATION NOTARIEE

L'acte authentique devant réitérer les présentes sera passé par-devant Maître Mathieu DURAND, notaire des parties, à Marseille (13006) Tour Méditerranée, 65, avenue Jules Cantini.

ARTICLE 8 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Vendeur autorise dès à présent l'acquéreur à accéder au terrain vendu pour qu'il effectue les relevés, études et sondages nécessaires.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs de l'Acquéreur qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du Vendeur quelque indemnité ou remboursement que ce soit.

L'Acquéreur s'oblige à remettre les lieux en état initial dans le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique.

ARTICLE 9 – FRAIS – DROITS ET EMOLUMENTS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge de l'Acquéreur.

Fait à MARSEILLE, en cinq exemplaires,

Le
Pour Marseille Aménagement

Et le
Pour la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Pour la SOLEAM
Le Directeur Général
Jean-Yves MIAUX

Pour la COMMUNAUTE URBAINE ,
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
son Président par Délégation
André ESSAYAN