

PROTOCOLE FONCIER

**CESSION DE BIENS IMMOBILIERS
PAR**

**LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
A
SOGEPROM SUD REALISATIONS**

ENTRE :

LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE,
Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège social est à Marseille
13007 le Pharo au 58, boulevard Charles Livon, représentée par son Président en exercice,
Monsieur Eugène CASELLI , agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté à
l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté n° en
date du .

Ci-après désignée par « « Vendeur»

D'UNE PART,

ET :

La société SOGEPROM SUD REALISATIONS au capital de 37 000 Euros, dont le siège
est à Montpellier (34 960) – 80 Place Ernest Granier Etoile Richter , identifiée au SIREN
sous le numéro 482 966 975 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
Montpellier.

Représentée par Monsieur Arnaud BASTIDE.

Ci après désigné par l'« Acquéreur »

D'AUTRE PART,

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

E X P O S E

Le Maître d'Ouvrage doit réaliser un programme de 120 logements environs sur un terrain situé dans le 9° arrondissement de MARSEILLE, en bordure du périmètre de la ZAC de la Jarre et du futur BUS, cadastré section A 209 et 251 et 257.

Le terrain ne disposant pas d'un accès suffisant pour la réalisation du programme ci dessus, le maître d'ouvrage a envisagé d'organiser un accès au site depuis la rue Antoine Fortuné Marion par une voie privée à créer sur :

- une partie de la parcelle cadastrée Section 846A numéro 148 appartenant à la Ville de Marseille,
- une partie du lot de volume 16324 (section 846A numéro 86) constituant un délaissé du Boulevard Urbain Sud appartenant à la Communauté Urbaine.

De plus en vue d'offrir une meilleure qualité architecturale au projet et une meilleure cohérence, le maître de l'ouvrage a souhaité intégrer au projet la parcelle cadastrée section A numéro 316 constituant actuellement un délaissé du boulevard Urbain Sud appartenant à la Communauté Urbaine

Dans ce contexte la société SOGEPROM SUD REALISATIONS s'est rapprochée de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole afin de lui proposer l'acquisition des parcelles dont s'agit.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

C E S S I O N

COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLÉ (CUMPM) cède en pleine propriété, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, à la société SOGEPROM SUD REALISATIONS qui l'accepte par son représentant, les biens dont la désignation suit :

Article 1 – DESIGNATION

1/ Une parcelle de terrain d'une superficie de 427 m² environ à détacher d'une parcelle de plus grande importance, située sur le territoire de la commune de MARSEILLE 13009, avenue de la Jarre, figurant au cadastre sous les références suivantes :
section 852 C numéro 316 p

2/ Dans un ensemble immobilier complexe situé à MARSEILLE 13009, Les Baumettes, figurant au cadastre sous les références suivantes section 846 A numéro 86 pour 98a 35ca,
Une surface de terrain d'une superficie de 196,77 m² à détacher du lot de volume 16324.
Ladite surface formant l'assiette foncière d'une partie du futur accès routier au programme immobilier.

Et tels que les biens vendus existent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des immeubles et droits immobiliers attachés, objets des présentes sera plus amplement détaillés dans l'acte authentique.

ARTICLE 3 – PROPRIETE JOUISSANCE

Le transfert de propriété est reporté à la date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle. les biens vendus étant libres de toute location ou occupation.

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

- Déposer sur le terrain sus-désigné, toutes demandes d'autorisations administratives (demandes de permis de construire notamment) nécessaires à la réalisation du projet envisagé.
- Accéder audit terrains pour les relevés, mesures, études et sondages nécessaires, mais, pour ces derniers, à charge de remise en état en cas de non réalisation des présentes.
- Y implanter, à ses frais et sous sa responsabilité, les panneaux d'affichages administratifs et éventuellement les panneaux publicitaires nécessaires.

ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux conditions générales ordinaires et de droit en pareille matière notamment sous les conditions suivantes :

L' Acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le Vendeur, pour quelque cause que ce soit, notamment sans garantie de la contenance indiquée.

L' Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le bien ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui de s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur.

A ce sujet le vendeur déclare que lors de l'acquisition de la parcelle 316 avec un plus grand tènement, il a consenti au vendeur (la SCI LUCLE) sur la parcelle 312 (de laquelle est issue la parcelle 316) une servitude de passage en surface et en tréfonds incorporant tous les réseaux existants constituée par la voie existante et servant d'accès l'immeuble restant la propriété du vendeur au profit de ladite propriété.

Le vendeur déclare que cette servitude ne grève pas la partie de la parcelle 316 présentement vendue.

L' Acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le bien immobilier ci-dessus désigné peut être assujéti, sans exception ni réserve.

L' Acquéreur fera son affaire personnelle de tous les abonnements et contrats notamment pour les service des Eaux, Gaz et Electricité ; le Vendeur dénonçant ses propres abonnements et contrats pour le jour de la signature de l'acte de vente.

L'Acquéreur prendra à sa charge l'installation des clôtures en limites séparatives, telles que prévues dans le permis de construire ci-après visé. Ces clôtures devront être édifiées sur la propriété de l'Acquéreur et ne pourront en aucun cas être mitoyennes avec le domaine public.

Pendant toute la durée de la présente promesse, le Vendeur s'interdit toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble objet des présentes, de le grever d'une hypothèque ou d'une charge réelle quelconque, ou de le louer.

Pendant toute la durée de la présente promesse, le Vendeur autorise l'Acquéreur à poser sur le terrain objet des présentes tout panneau d'affichage ou publicitaire, réaliser tous sondages rendus nécessaires par son projet immobilier tel que présenté ci-dessus.

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.

Le Vendeur déclare que lesdits immeubles ne constituent pas une installation classée et qu'à sa connaissance, le terrain vendu n'est pas pollué.

Article 5 – PRIX

La cession desdits biens immobiliers a lieu moyennant le prix de 25 000,00 € (vingt cinq mille euros) s'appliquant :

A la parcelle désignée sous l'article 1 pour 17 100 €,

A la parcelle désignée sous l'article 2 pour 7 900 €.

Cette valeur étant conforme aux avis d'évaluation établis par le Service des Domaines le 5 novembre 2012 sous le numéro 2012-209V3422/04.

Le prix sera payable comptant, le jour de la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété. Ce paiement du prix au comptant conditionnera le transfert de propriété.

ARTICLE 6: DECLARATIONS FISCALES – TVA

Le Vendeur déclare ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la présente opération

ARTICLE 7: CONDITIONS SUSPENSIVES

Dans l'intérêt des parties, la présente cession est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- de l'absence de retrait, de recours gracieux ou contentieux à l'encontre de la délibération du conseil communautaire susvisée;

A l'effet de réaliser le projet immobilier dont il est fait état au paragraphe « Exposé » ci-dessus, la société SOGEPROM SUD REALISATIONS a déposé un dossier de demande de permis de construire sous le n°13 055 12 H 1540 PC P0 nécessitant l'acquisition des parcelles objets des présentes pour assurer une cohérence du projet architectural et une

meilleure desserte routière réclamée par les services instructeurs, ainsi que les parcelles cadastrées 852 A n°209, 210p et 852 C n° 251, 257 et 148.

En conséquence, et dans l'intérêt de l'Acquéreur, la présente cession est conclue sous les conditions :

- De l'obtention dudit permis de construire purgé de tout recours des tiers ou du retrait administratif.
- De l'acquisition des parcelles sus-référencées : 852 A n° 209, 210p et 852 C n° 251, 257 et 148.

ARTICLE 8 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES - ETAT ENVIRONNEMENTAL

La présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la production d'un dossier de diagnostics techniques. Le Vendeur s'engage à produire au jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes un état des risques naturels et technologiques, conformément à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 9 : REITERATION SOUS LA FORME AUTHENTIQUE

L'acte authentique devra être signé devant un des notaires de la CUMPM, en concours ou non avec le notaire de l'acquéreur, dans les douze mois à compter de la notification du protocole.

L'Acquéreur aura la possibilité de demander la régularisation de cet acte authentique par anticipation à compter de Mars 2013.

Cependant, en cas de recours contentieux sur la délibération du conseil de communauté sus-visée et/ou sur l'arrêté de permis de construire sus-visé, le délai global pourra être prorogé, une fois de six mois, ce qui portera la durée prévue au 1er alinéa à 18 mois.

A compter du 18ème mois, les parties se rapprocheront en vue d'une nouvelle négociation destinée à définir la suite donnée au projet, à savoir l'abandon ou la prorogation du présent protocole avec nouvelle délibération et actualisation des prix par un nouvel avis de France Domaine.

En cas de défaillance d'une des parties, l'autre partie pourra, dans un délai d'un mois, lui faire sommation par acte extrajudiciaire de comparaître en l'office du notaire chargé de la rédaction de la vente.

Si la partie sommée ne se présente pas, un procès verbal de carence sera dressé, sur la base duquel la partie qui a pris l'initiative de la sommation pourra demander en justice, également dans un délai d'un mois, le prononcé d'un jugement valant vente ainsi que la condamnation de la partie défaillante au paiement de dommages et intérêts pour le préjudice éventuellement subi.

A défaut de sommation ainsi qu'à défaut de signature de l'acte authentique de vente à la date prévue dans l'acte de sommation et de demande de prononcé d'un jugement valant vente dans les délais énoncés ci-dessus, le présent protocole sera frappé de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

Cette caducité n'exclut pas une éventuelle demande de dommages et intérêts pour le préjudice subi par l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 10 – 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 la société SOGEPROM SUD REALISATIONS y compris les frais de géomètre relatifs à l'établissement du document d'arpentage.

ARTICLE 11: ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif sus indiqué.

Fait à MARSEILLE , en cinq exemplaires,

LE
Pour LA COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

LA COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE
Son Président

Eugène CASELLI

ET pour la SOCIETE SOGEPROM REALISATIONS

Monsieur Arnaud BASTIDE