

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Ancien Ministre, Sénateur des Bouches-du-Rhône, Vice Président du Sénat, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° en date du

Représenté aux fins des présentes par Madame Danielle SERVANT, Adjointe au Maire Déléguée à toutes ces décisions relatives au Droit des Sols, à la signature des Actes Authentiques, au Droit de Préemption, à toutes les décisions relatives au changement d'Usage des Locaux destinés à l'Habitation, au ravalement de façade et à la Protection des Animaux.

D'UNE PART,

ET

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

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

E X P O S E

Par acte en date du 23 décembre 2003 et 22 janvier 2004, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a acquis auprès de la Société Immobilière Générale les biens immobiliers Lot 1 et Lot 2, dépendant de la parcelle cadastrée 901 Section D n° 77, en vue de la réalisation d'un pôle d'échange de Bougainville.

Aujourd'hui ce pôle d'échange a été abandonné et son emplacement réservé supprimé au Plan Local d'Urbanisme approuvé lors du Conseil de Communauté du 28 juin 2013.

Aussi, à la demande de la Ville de Marseille déjà propriétaire de la parcelle mitoyenne, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de lui céder les deux lots de copropriété dont un est occupé par un locataire titulaire d'un bail, pour un montant total de 487 000 euros conformément à l'avis de France Domaine, en vue de la réalisation d'une unité d'hébergement d'urgence.

Le présent protocole a donc pour objet de définir les modalités de cette cession entre la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la Ville de Marseille.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2013

A C C O R D

ARTICLE 1 : CESSION - DESIGNATION

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole cède sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, à la Ville de Marseille, qui l'accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :

- les lots n° 1 et 2, dépendant de la parcelle cadastrée quartier 901 Section D n° 77, d'une superficie d'environ 4 324 m².

- le lot n°1 et 175/1000 des parties communes consiste en un vaste entrepôt constitué de trois nefs. La surface hors œuvre est de l'ordre de 780 m² dont 50 m² hors œuvre de cellule bureau/sanitaire (soit 100 m² de surface utile sur 2 niveaux).
- Le lot n°2 et 200/1000 des parties communes consiste en une construction ancienne à usage d'entrepôts, avec une partie bureaux hors d'état.

En rez-de-chaussée, la surface d'entreposage est de 320 m² hors œuvre avec un local annexe de 60 m² à usage de chaufferie désaffectée et des anciens locaux sociaux d'environ 80 m² hors œuvre.

Il existe un état partiel d'environ 80 m² hors œuvre, anciennement à usage de bureau actuellement hors d'état. Au second, la surface est d'environ 160 m² à aménager, accessible par une trappe.

ARTICLE 2 : OCCUPATION

- Le lot n° 1 est actuellement occupé par la SARL CEPI, titulaire d'un bail commercial en date du 8 septembre 1993 ayant pris effet le 1^{er} octobre 1993 pour finir le 30 septembre 2002. Ce contrat s'est depuis poursuivi par tacite reconduction dans les dispositions prévues par l'article L 149-9 DU Code de Commerce.

Par notification extrajudiciaire du 29 juin 2010, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a refusé le renouvellement du bail et donné congé à la société CEPI pour le 31 décembre 2010.

Aujourd'hui la Société CEPI a toujours dans les lieux, conformément à l'article L 145-28 du Code de Commerce qui énonce que « aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail exprimé ».

La Ville déclare être parfaitement informée de la situation et en faire son affaire personnelle.

Il lui appartiendra de poursuivre la procédure d'éviction.

- Le lot n°2 est libre de toute occupation.

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à justifier de la propriété régulière des biens cédés et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

ARTICLE 4 : PRIX

L'acquisition par la Ville se réalisera moyennant la somme de 487 000 euros net vendeur (quatre vingt sept mille euros) se décomposant comme suit :

- 255 000 euros pour le lot n° 1 acquis « occupé », à charge pour la Ville d'indemniser ou de reloger le titulaire du bail commercial ;
- 232 000 euros pour le lot n° 2 libre d'occupation.

ARTICLE 5 : PROPRIETE - JOUISSANCE

1 – Transfert de propriété :

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

2 – Mise à disposition du bien immobilier par anticipation à la signature de l'acte authentique :

Afin de permettre à la Ville de réaliser des études préalables avant la réitération de l'acte authentique, une mise à disposition anticipée sera accordée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

ARTICLE 6 : CONDITIONS GENERALES

L'acquisition 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 trouve le jour fixé de 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.

Il 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 cet égard, le VENDEUR déclare ledit immeuble n'est pas à sa connaissance, grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme ou de ses anciens titres propriété.

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

Pendant toute la durée de la présente promesse, le VENDEUR s'interdit :

- de conférer tout droit réel ou personnel, ou toute charge quelconque sur l'immeuble ;
- de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer, ou de procéder à son échange ;
- de consentir tout nouveau bail, même précaire, toute location ou prorogation de bail ;
- d'apporter des modifications audit immeuble susceptibles d'en changer la nature ou de le déprécier, ou d'y faire des travaux jusqu'à la signature de l'acte authentique, l'immeuble devant être livré dans son état actuel, sauf autorisation préalable expresse de l'acquéreur.

Le vendeur s'engage également à entretenir l'immeuble en bon père de famille et à ne pas le laisser périr.

ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente acquisition est conclue sous réserve :

- de l'approbation par le Bureau de Communauté du 28 juin 2013 de la présente cession à la Ville ainsi que de l'absence de retrait, de recours gracieux ou contentieux à l'encontre de ladite délibération ;
- de l'absence de retrait, de recours gracieux ou contentieux à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal approuvant la présente acquisition.

ARTICLE 8 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES – ETAT ENVIRONNEMENTAL

La présente acquisition entre le champ d'application de l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la production d'un dossier de diagnostics techniques.

Le vendeur s'engage à prendre à sa charge la réalisation de ces diagnostics.

Il s'engage également 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 l'étude DURAND – SANTELLI, en concours avec le notaire de l'acquéreur, dans les huit mois de l'approbation des présentes par le Conseil Municipal.

En cas de défaillance d'une des parties, l'autre partie pourra 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 soit le prononcé d'un jugement valant vente, soit l'exécution forcée de la vente, soit la condamnation de la partie défaillante au paiement de dommages et intérêts.

Par ailleurs, à défaut de signature de l'acte authentique de vente dans le délai ci-dessus prévu, et de sommation délivrée à cet effet par l'un ou l'autre des parties dans les deux mois de l'expiration dudit délai, le présent protocole sera frappé de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

ARTICLE 10 : FRAIS, DROITS et EMOLUMENTS

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

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, le

Pour la Ville de Marseille
L'Adjointe au maire déléguée
A toutes Décisions relatives
Au Droit des Sols, à la signature
Des Actes Authentiques,
Aux Droits de Préemption,
A toutes décisions relatives au
Changement d'Usage des locaux
Destinés à l'habitation,
Au ravalement de façade,
À la protection des Animaux

Pour le Président de la Communauté
Urbaine Marseille Provence Métropole
Représenté par
Son 5^{ème} Vice-Président
Par délégation au nom et
Pour le compte de ladite Communauté.

Madame Danielle SERVANT

Patrick GHIGONETTO