

PROTCOLE FONCIER

ENTRE :

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 n° _____ en date du _____

D'UNE PART

ET :

Marseille Aménagement, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 6 189 546 €, ayant son le siège social à l'Hôtel de Ville de Marseille et son Siège Administratif - 49 La Canebière 13001 Marseille. Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, sous le n° B.057 800 369 00035, représentée aux présentes par Monsieur Jean-Yves MIAUX Directeur Général Adjoint, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 23 janvier 2013, consentie par Madame Dominique VALSTO, Président Directeur Général, elle-même habilitée suivant délégation de pouvoirs donnée par le Conseil d'Administration en date du 21 janvier 2013.

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Le protocole foncier objet des présentes a trait à la cession par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à la Société Marseille Aménagement d'un lot de volume en tréfonds le long de la rue Louis Rège située le long de ladite rue dépendant du domaine public communautaire, le tout compris dans le périmètre de la ZAC du Rouet dont le déroulement du processus de création et de réalisation sont ci-après décrits :

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille dans sa séance du 19 juillet 1999, numéro 99/0657/EUGE, a été approuvé le dossier de création de la « ZAC du Rouet », conformément aux dispositions des articles L 311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille dans sa séance du même jour, numéro 99/0772/EUGE, la Ville de Marseille a confié la réalisation de l'opération « ZAC du Rouet » à la Société MARSEILLE AMENAGEMENT, dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens des articles L 300-4 et R 311-4 du Code de l'Urbanisme. La durée de cette convention a été fixée à Huit (8) années à compter de la notification du contrat de concession soit le 13 août 1999.

Par le biais de cette concession d'aménagement, la ZAC du Rouet doit permettre la réalisation des objectifs suivants :

- assurer la cohésion de ce secteur situé à l'articulation du centre-ville, de quartiers résidentiels, de quartiers d'affaires, de quartiers traditionnels et de secteurs d'activité ;
- revitaliser un « morceau » de Ville autour de la réalisation d'un grand Parc Urbain sur le site de l'ancienne Gare du Prado, devenu le Parc du 26^{ème} Centenaire ;
- requalifier et restructurer ce territoire, composé d'habitat parfois insalubre et de friches industrielles, et aménager un front urbain de qualité, valorisant le Parc ;
- conforter la vocation résidentielle du site en promouvant des constructions de qualité, faisant écho au Parc et à l'Avenue du Prado ;
- compléter le maillage viaire existant et assurer sa cohérence, améliorer la circulation à l'intérieur du secteur, mais aussi à travers lui, des quartiers Sud vers l'Est de la Ville.

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 28 mars 2001 ont été déclarées d'utilité publique au profit de Marseille Aménagement, les opérations, acquisitions et expropriations prévues au Plan d'Aménagement de la ZAC du Rouet.

Afin de remplir sa mission, Marseille Aménagement doit procéder à diverses acquisitions immobilières dans le périmètre de la ZAC dont un lot de volume en tréfonds objet des présentes, qui sera préalablement déclaré du Domaine Public Communautaire en vue de sa cession dans un second temps à un opérateur.

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

A C C O R D

I - CESSION

ARTICLE 1-1 - DESIGNATION DU BIEN

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

- dans un ensemble immobilier complexe situé à Marseille 13008, rue Louis Rège, îlot 3.1-3.4-3.5 de la ZAC du Rouet ;
- le lot de volume mille (1000) tel que délimité sur le plan ci-joint, un volume de forme irrégulière d'une surface de base de 326 m² issu du domaine public communautaire (selon l'état descriptif de ci-joint).

ARTICLE 1-2 - PRIX

La cession objet des présentes aura lieu, sur la base d'une évaluation domaniale moyennant le prix de 163 000 euros (cent soixante-trois mille euros) conformément à l'avis de France Domaine, payable au jour de l'acte.

II CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 2-1 - ETAT-MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

Marseille Aménagement prendra le lot de volume en tréfonds cédé dans l'état où il se trouve 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 et du sous-sol, vices apparents ou cachés, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de Marseille Aménagement.

ARTICLE 2-2 - SERVITUDES

Marseille Aménagement profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens cédés comme servitudes réseaux, 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 de la loi.

A ce sujet, le cédant déclare :

- Qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien cédé ;
- Qu'il n'en existe pas d'autres que celles résultant des titres de propriété, de la situation naturelle de lieux, de la loi et des règles d'urbanisme et du cahier des charges de l'état descriptif en volumes et éventuellement les réseaux existants.

ARTICLE 2-3 – ACTE AUTHENTIQUE

L'acte authentique réitérant les présentes sera passé par devant un notaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, après approbation du présent protocole par le Bureau de Communauté.

ARTICLE 2-4 – FRAIS – DROITS ET EMOLUMENTS

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

La présente acquisition est placée sous le régime d'exonération de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

Fait à Marseille, le

SA MARSEILLE AMENAGEMENT
Représentée par

Pour le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole
Son 5^{ème} Vice-Président en exercice, agissant
de par délégation au nom et
Pour le compte de ladite Communauté

Monsieur Jean-Yves MIAUX
Directeur Général Adjoint

Monsieur Patrick GHIGONETTO

ENSEMBLE IMMOBILIER
Rue Louis REGE
Angle rue du ROUET n° 79
Z.A.C. DU ROUET ILOTS 3.1 – 3.4 – 3.5
Sur domaine public

PROJET DE DIVISION EN VOLUMES
ETAT DESCRIPTIF

Edition du 03 avril 2013

I IDENTIFICATION CADASTRALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division s'applique à l'emprise foncière nécessaire à la construction des parties en tréfond sur le domaine public communautaire que se propose de réaliser la société INTERFONCIA, située à l'angle de la rue Louis REGE et de la rue du ROUET à MARSEILLE 8^{ème} arrondissement..

Elle est identifiée au cadastre rénové de la ville de MARSEILLE :

Quartier Le Rouet (8^{ème} arrondissement) (842)

Section A parcelle n°X , en cours de création après déclassement d'une partie du domaine public suivant le DMPC à dresser par M. OMBRE géomètre-expert.

Tenant :

- Au les parcelles A 86-87 et 35
- Au la rue Louis REGE
- A la rue Louis REGE
- A la rue Louis REGE

L'ensemble immobilier ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965, en tant qu'elle institue le régime de la copropriété des immeubles bâtis. A cette fin le présent état descriptif de division identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété, dans le régime du droit de superficie.

II DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, ci dessus désigné, est divisé en deux volumes, sur différents niveaux tant en tréfonds qu'en sol, sur dalle et sur le sol.

La désignation ci-après de ces volumes comporte pour chacun d'eux :

- l'identification de la surface de base à la cote donnée, (N.G.F) des différentes fractions composant le volume concerné,
- la désignation de chacune des fractions.

Il est précisé que :

- les dits volumes s'entendent dans l'espace exprimé en dimensions.
- les surfaces données seront exprimées en mètres carrés.
- les cotes mentionnées ci-après (exprimées en mètres) sont celles du nivellement général de la France dit N.G.F.

- en cas de limite entre un volume bâti et un volume non bâti, le mur appartient au volume bâti. En l'absence de limite matérialisée par un ouvrage la limite sera celle définie sur le plan annexé aux présentes.

Affectation des volumes :

Volume 1000 : à usage de constructions et éléments annexes ou associés.

Volume 2000 : domaine public communautaire.

III PLANS ANNEXES

Sont annexés au présent état descriptif les documents suivants:

- les plans des volumes, objet de l'état descriptif de division dont il s'agit, à l'échelle du 1/200^{ème} annotés par nos soins MARTI & OMBRE , Géomètres-Experts à Marseille, sous le numéro de dossier 20169 en date du 28/03/2013 sur fond de plan topographique dressé par nos soins le 29 février 2012 et projet immobilier dressé par 3A Architecture communiqué par fichier informatique le 26/11/2012 :

PLAN NIVEAU DE REFERENCE INFRASTRUCTURE
PLAN NIVEAU SUPERSTRUCTURE
COUPE DE PRINCIPE

IV DESIGNATION DES VOLUMES

1/ VOLUME NUMERO MILLE (1000) : PARKING PRIVE

Ce volume est de forme rectangulaire délimité en teinte rose sur les plans descriptifs.
Il est composé de quatre fractions distinctes.

Au niveau INFRASTRUCTURE :

1000.-1.1

Superficie de base à la cote 12.59 m : 86 m²,

Sans limite en tréfonds,

Limitée en hauteur à la cote 12.59 m par la fraction 2000.0.1.

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

1000.-1.2

Superficie de base à la cote 13.59 m : 80 m²,

Sans limite en tréfonds,

Limitée en hauteur à la cote 13.59 m par la fraction 2000.0.2.

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

1000.-1.3

Superficie de base à la cote 14.64 m : 80 m²,

Sans limite en tréfonds,

Limitée en hauteur à la cote 14.64 m par la fraction 2000.0.3.

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

1000.-1.4

Superficie de base à la cote 15.59 m : 80 m²,

Sans limite en tréfonds,

Limitée en hauteur à la cote 15.59 m par la fraction 2000.0.4

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

Ce volume est grévé d'une servitude d'appuis au profit du volume 2000.

2/ VOLUME NUMERO DEUX MILLE (2000) : DOMAINE PUBLIC

Ce volume est de forme rectangulaire délimité en teinte bleu sur les plans descriptifs.
Il est composé d'une seule fraction.

Au niveau SUPERSTRUCTURE

2000.0.1

Superficie de base à la cote 12.59 m : 86 m²

Limitée en profondeur à la cote 12.59 m par la fraction 1000.-1.1.

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

Sans limite en aérien.

2000.0.2

Superficie de base à la cote 13.59 m : 80 m²

Limitée en profondeur à la cote 13.59 m par la fraction 1000.-1.2.

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

Sans limite en aérien.

2000.0.3

Superficie de base à la cote 14.64 m : 80 m²

Limitée en profondeur à la cote 14.64 m par la fraction 1000.-1.3

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

Sans limite en aérien.

2000.0.4

Superficie de base à la cote 15.59 m : 80 m²

Limitée en profondeur à la cote 15.59 m par la fraction 1000.-1.4

Cette cote est la cote supérieure de la dalle formant plancher supérieur des parkings augmentée du complexe d'étanchéité à réaliser dans le volume 1000.

Sans limite en aérien.

Servitudes :

Ce volume n'est grevé d'aucune servitude particulière au profit du volume 1000, à l'exclusion de celles relevant des textes et règlements et de sa destination.

V. TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

VOLUME	FRACTION	SUPERFICIE DE BASE (en m2)	LIMITE INFERIEURE	LIMITE SUPERIEURE
1000	1000.-1.1	86	SLT	12.59
1000	1000.-1.2	80	SLT	13.59
1000	1000.-1.3	80	SLT	14.64
1000	1000.-1.3	80	SLT	15.59
2000	2000.0.1	86	12.59	SLA
2000	1000.0.2	80	13.59	SLA
2000	1000.0.3	80	14.64	SLA
2000	1000.0.3	80	15.59	SLA

Nota : les cotes altimétriques sont rattachées au système de Nivellement Général de la France (IGN69), elles sont données à titre indicatif. Il est rappelé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux dits volumes. Chacun des volumes constitue un immeuble distinct ; ces immeubles étant seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

VI OBSERVATION COMPLEMENTAIRE

Le volume 1000 est un volume accessoire d'un ensemble immobilier ayant pour assiette les parcelles cadastrées quartier le ROUET (842) section A n°35-86-87. Sa structure porteuse sera commune avec celle du bâtiment de l'ensemble immobilier. De même le volume 1000 sera desservi par les bâtiments du dit ensemble immobilier.



MARTI & OMBRE
 GEOMETRES EXPERTS
 50, Avenue des Cahols - 13012 MARSEILLE
 Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.98.06.70
 35 Avenue Jean-Jaures - 83640 SAINT-ZACHARIE
 Tel: 04.42.32.60.81 Fax: 04.91.88.06.70
 E-MAIL: canardombre.ge@free.fr



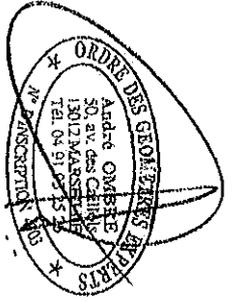
ORDRE DES
 GEOMETRES-EXPERTS

ZAC DU ROUET

HO1 3.1 - 3.4 - 3.5

HEROÛT MARSAILLE

PROJET DE DIVISION EN VOLUME COUPE DE PRINCIPALE

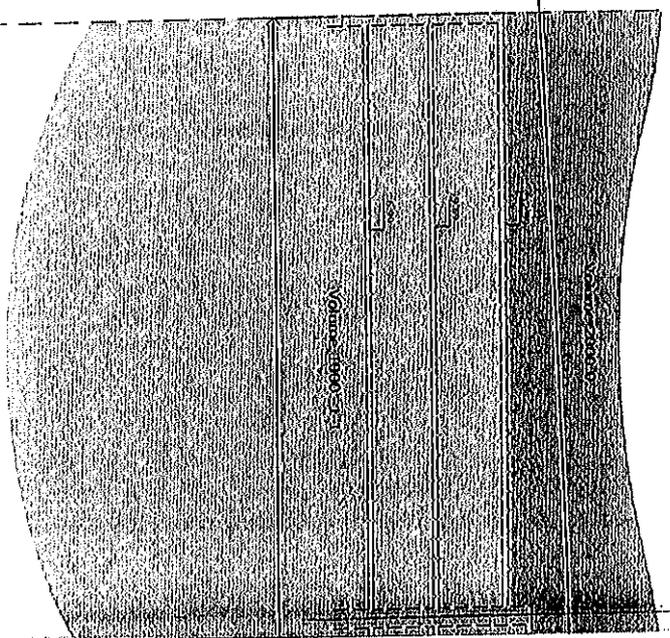


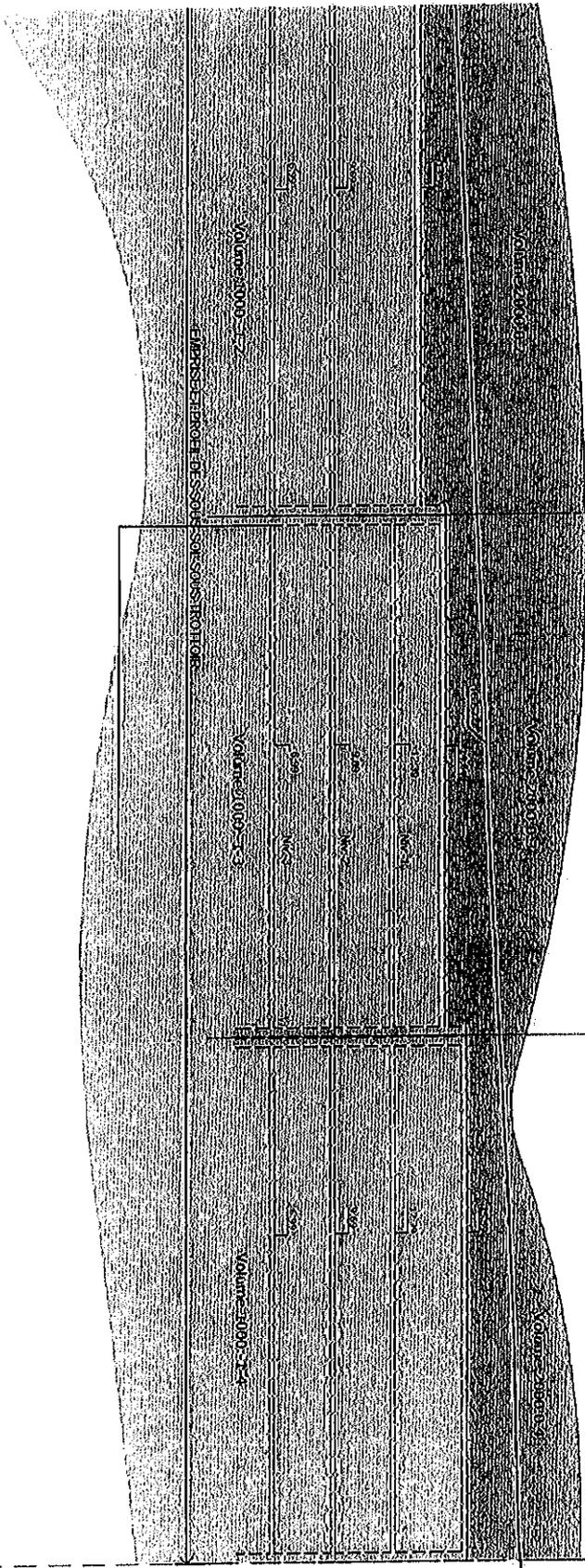
ECHELLE 1/200

28 MARS 2013	EDV
DOSSIER N°:	20169

REFERENCES CADASTRALES:
 COMMUNE DE MARSEILLE
 QUARTIER LE ROUET
 SECTION A
 PARCELLES N°95-86 ET 87

13427





MARTI & OMBRE
 GEOMETRES EXPERTS
 50, Avenue des Caribis - 13012 MARSEILLE
 Tél: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.98.06.70
 35 Avenue Jean-Jaures - 83640 SAINT-ZACHAIRE
 Tél: 04.42.32.60.81 Fax: 04.91.98.06.70
 E-MAIL: calmar@martiombre.ged@free.fr



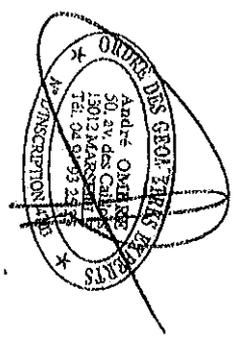
OMBRE DES
 GEOMETRES-EXPERTS

ZAC DU ROUET

HO1 3.1 - 3.4 - 3.5

LE ROUET MARSEILLE

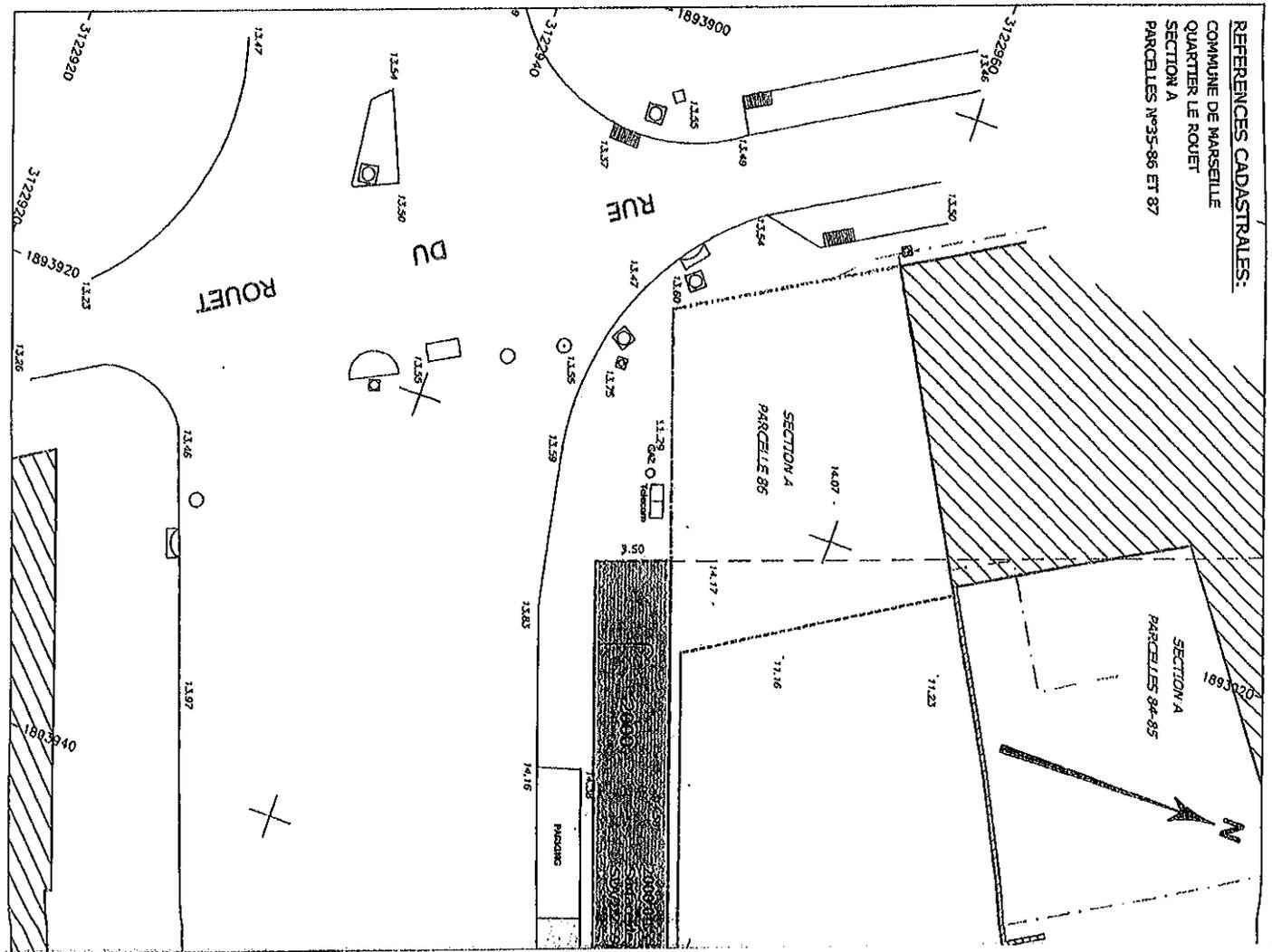
PROJET DE DIVISION EN VOLUME SUPERSTRUCTURE

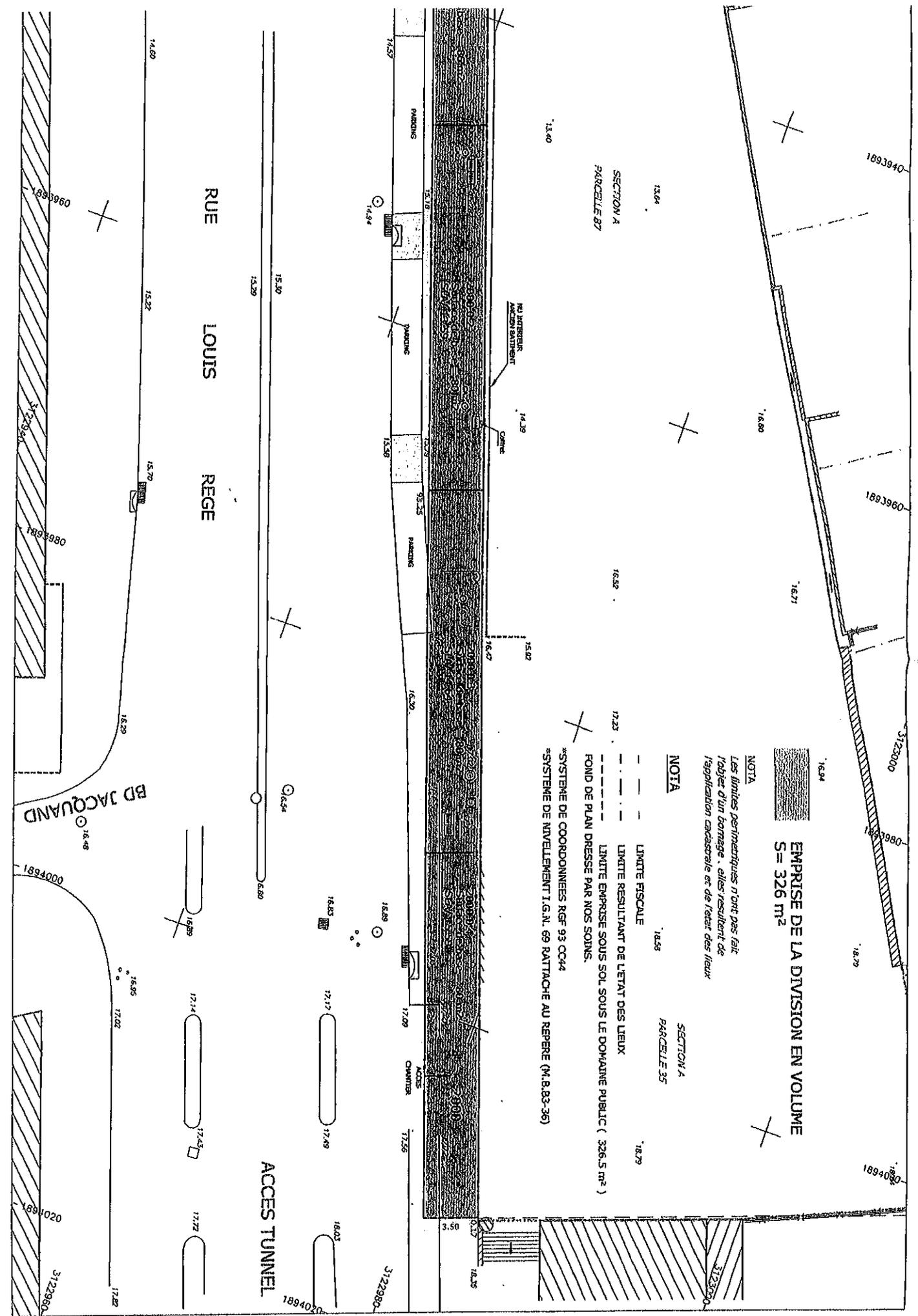


ECHELLE 1/200

29 FEVRIER 2012	RELEVÉ D'ÉTAT DES LIEUX
28 MARS 2013	EDDY
DOSSIER N°: 20169	

REFERENCES CADASTRALES:
 COMMUNE DE MARSEILLE
 QUARTIER LE ROUET
 SECTION A
 PARCELLES N°35-86 ET 87





EMPRISE DE LA DIVISION EN VOLUME
S = 326 m²

NOTA
 Les limites perimetriques n'ont pas fait l'objet d'un bornage, elles resultent de l'application cadastrale et de l'etat des lieux

NOTA
 SECTION A
 PARCELE 35

--- LIMITE FISCALE
 - - - LIMITE RESULTANT DE L'ETAT DES LIEUX
 - - - - - LIMITE EMPRISE SOL SOUS LE DOMAINE PUBLIC (326.5 m²)
 - - - - - FOND DE PLAN DRESSE PAR NOS SOINS.

*SYSTEME DE COORONNEES RGF 93 CC44
 **SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N. 69 RATTACHE AU REPERE (M.B.83-36)

RUE LOUIS REGE

BD JACQUAND

ACCES TUNNEL

SECTION A
 PARCELE 87

SECTION A
 PARCELE 35

MARTI & OMBRE
 GEOMETRES EXPERTS
 50, Avenue des CHAIOS - 13012 MARSEILLE
 Tél: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.98.06.70
 35 Avenue Jean-Baures - 83640 SAINT-ZACHAIRE
 Tél: 04.42.32.60.81 Fax: 04.91.98.06.70
 E-MAIL: cabmar@marti-ombre.com



ORDRE DES
 GEOMETRES-EXPERTS

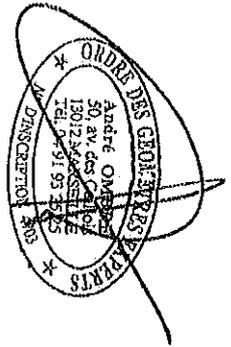
ZAC DU ROUET

ILOT 3.1 - 3.4 - 3.5

LE ROUET

MARSEILLE

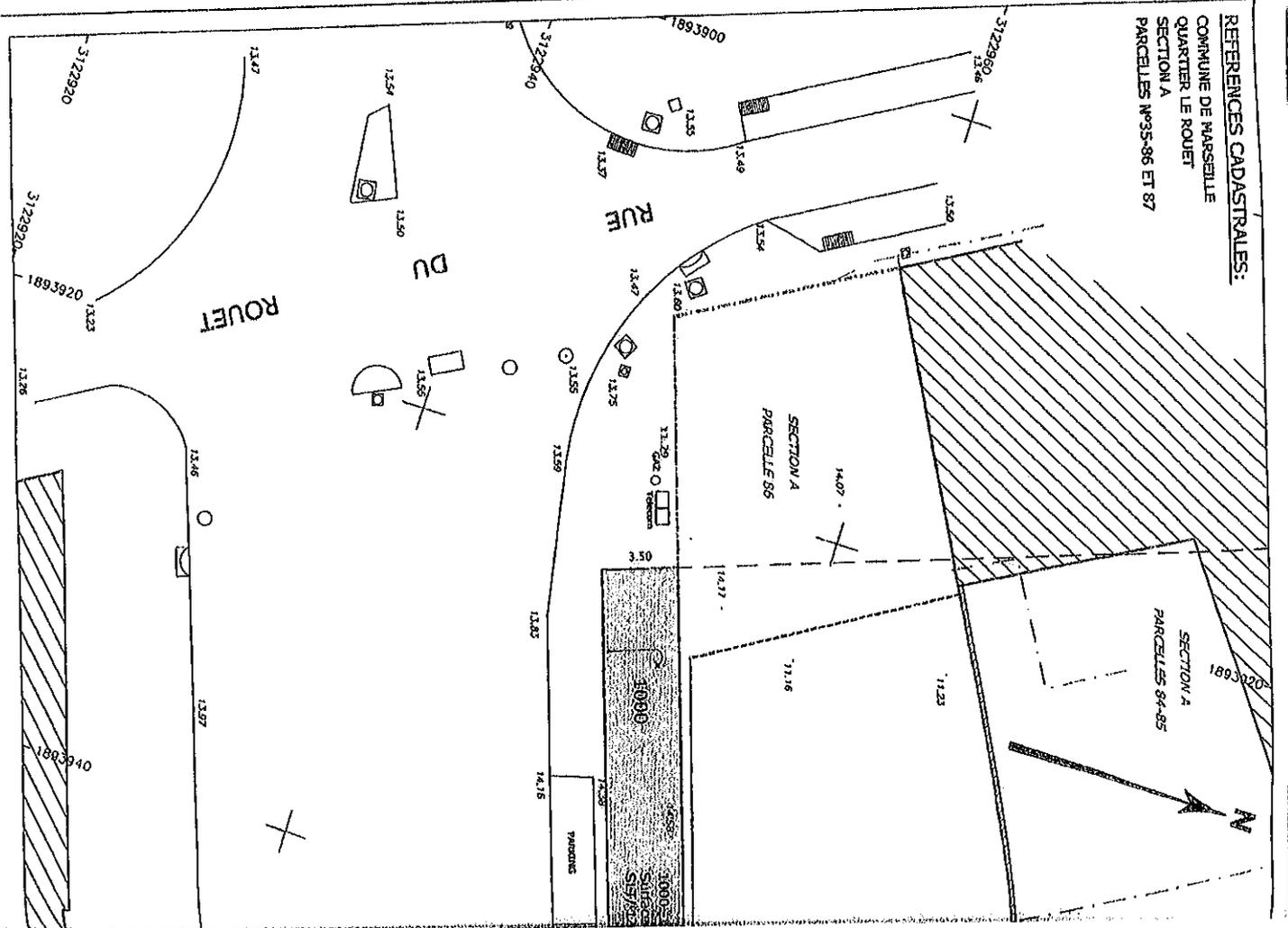
PROJET DE DIVISION EN VOLUME INFRASTRUCTURE

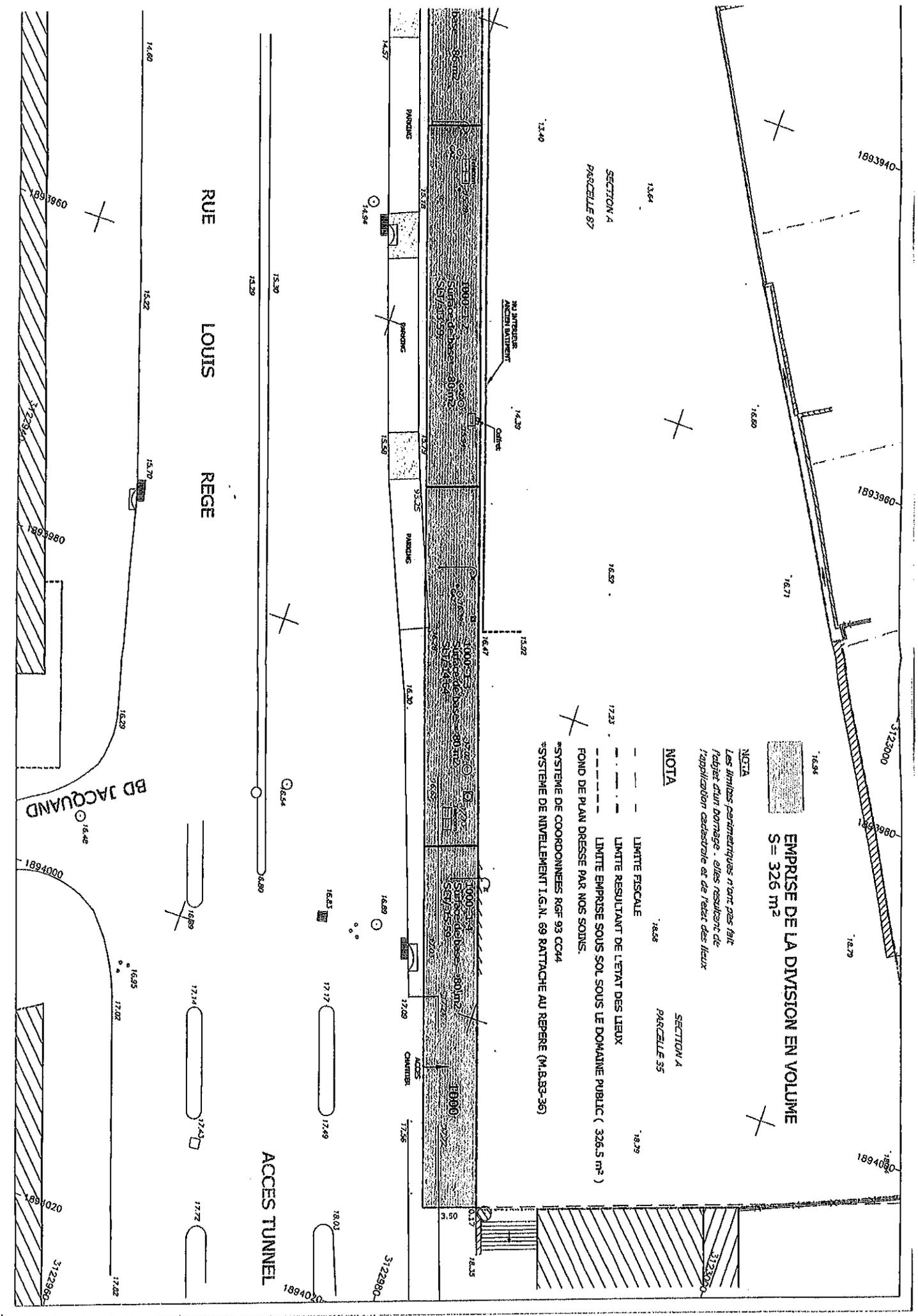


ECHELLE 1/200

29 FEVRIER 2012	RELEVÉ DÉTAIL DES LIEUX
28 MARS 2013	EDDV
DOSSIER N°: 20169	

REFERENCES CADASTRALES:
 COMMUNE DE MARSEILLE
 QUARTIER LE ROUET
 SECTION A
 PARCELLES N°35-86 ET 87





EMPRISE DE LA DIVISION EN VOLUME
 S = 326 m²

NOTA
 Les limites perimetriques n'ont pas fait l'objet d'un bornage. elles resultent de l'application cadastrale et de l'etat des lieux

NOTA
 SECTION 4
 PARCELLE 87

--- LIMITE FISCALE
 - - - LIMITE RESULTANT DE L'ETAT DES LIEUX
 - - - LIMITE EMPRISE SOUS SOL SOUS LE DOMAINE PUBLIC (326,5 m²)
 - - - FOND DE PLAN DRESSE PAR NOS SOUS.

*SYSTEME DE COORONNEES RGF 93 CC44
 *SYSTEME DE NIVELLEMENT I.G.N. 69 RATTACHE AU REPERE (M.B.33-36)

ACCES TUNNEL

RUE LOUIS REGE

BD JACQUAND

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU
 DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
 16, rue Borde
 13357 MARSEILLE CEDEX 20
 Téléphone : 04.91.17.91.17
 drftp13@dgfip.finances.gouv.fr

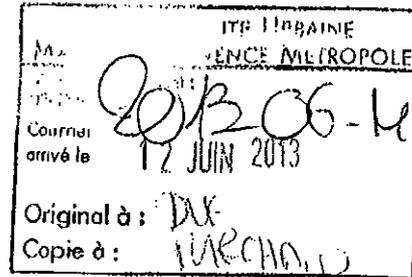
AVIS DU DOMAINE

N° 7300
Mod. A

(DECRET N° 86-455 DU 14 MARS 1986 MODIFIE)
 ARTICLES L1211-1 ET L1211-2
 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Pour nous joindre

pole gestion publique
 DIVISION FRANCE DOMAINE
 EVALUATIONS
 38 BD BAPTISTE BONNET
 13285 MARSEILLE CEDEX 08
 Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS
 drftp13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 04 91 23 60 46
 Télécopie : 04 91 23 60 23

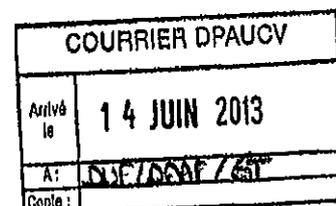


Avis n° 2013-208V1481 rattaché 2012-208V4321

1. **Service consultant :** Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
DGA développement et Aménagement du territoire
Direction de la planification, de l'urbanisme, de l'Aménagement et du foncier
BP 48014
13567 Marseille Cedex 02
2. **Date de la consultation :** le 14/05/2013
Dossier suivi par Ghislaine TOCHON
Vos réf. : DAAFSAP/KDSB2334DS1/2013-05-36632
3. **Opération soumise au contrôle :** Cession à Marseille Aménagement
4. **Propriétaire présumé :** Marseille Provence Métropole
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune de Marseille, 8^{ème},
842 Le Rouet
rue Louis Rège.

Dans un ensemble immobilier complexe sis à rue Rège Ilot 3.1-3.4-3.5 de la ZAC du Rouet,
 Un volume en tréfonds situé sous la voirie de la rue Rège (non cadastré) d'une surface de base de 326.50 m².
 Ce lot volume est destiné à la construction d'un parking, la surface restant en voirie.


 MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
 ET DES FINANCES



5 a. Urbanisme: ZAC du ROUET -zone UzRA

7. Situation locative : valeur estimée libre d'occupation

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du volume en tréfonds est fixée à **163 000 €**.

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 est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet venaient à changer.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

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

A Marseille, le 05/06/2013

P/ l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directrice Régionale des Finances Publiques
De Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône
et par délégation

L'Inspecteur des Finances Publiques

Philippe LONGCHAMPS

