

PROTOCOLE FONCIER DE CESSION

I. PAR
II. LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
III.
IV. A
V. MARSEILLE AMENAGEMENT

ENTRE :

LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE 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

Ci-après désignée par « **LE CÉDANT** »

D'UNE PART,

ET :

MARSEILLE AMÉNAGEMENT, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 6 189 546 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, et identifiée au répertoire SIRET sous le n° 057 800 369 00035, ladite société 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 VLASTO**, Président Directeur Général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration du 21 janvier 2013.

Ci-après désignée par « **LE CESSIONNAIRE** »

D'AUTRE PART,

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

EXPOSE

Par **délibération n° 90/62/U du 2 Février 1990**, la **Ville de Marseille** a confié par voie de concession à **Marseille Aménagement** l'aménagement d'un terrain d'environ 51 000 m² permettant la réalisation d'un ensemble immobilier comportant le futur Hôtel du Département, une salle de spectacle ainsi qu'un programme complémentaire de logements, bureaux et commerces.

Par Avenant n° 1 approuvé par **délibération n° 1/481/U du 22 Juillet 1991**, le périmètre initial de la concession a été étendu à des terrains à l'Est du viaduc Fleming pour une superficie d'environ 20 000 m².

Par **délibération n° 94/366/U du 30 Mai 1994**, le Conseil Municipal a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concertée de Saint-Just, le plan d'aménagement de zone étant approuvé par délibération n° 95/555/U du 19 Mai 1995.

Par Avenant n° 2 approuvé par **délibération n° 96/884/EUGE du 23 Décembre 1996**, le périmètre concédé à **Marseille Aménagement** a été étendu à l'ensemble des terrains en ZAC et non compris initialement dans la concession, la durée de la mission du concessionnaire étant par ailleurs prorogée jusqu'au 12 Mars 2001.

Par avenant n° 3 approuvé par **délibération n° 98/305/EUGE du 27 avril 1998**, compte tenu des nécessités opérationnelles engendrées par l'extension du périmètre de l'opération, objet d'un avenant n° 2, les missions antérieurement confiées au concessionnaire ont été complétées.

Par ailleurs, cet avenant n° 3 harmonisait les stipulations contractuelles avec les dispositions législatives et réglementaires intervenues, notamment la loi du 29 janvier 1993 dite « loi Sapin » et les décisions prises par la Ville de Marseille en matière de rémunération du concessionnaire selon **délibération n° 98/212-EUGE du 30 mars 1998**.

Par avenant n° 4 approuvé par **délibération n° 00/1415/EUGE du 22 décembre 2000**, la durée de la convention a été prorogée de deux années, jusqu'au 12 mars 2003.

Compte tenu de l'intervention de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, un avenant n° 5 approuvé par **délibération n° 02/0075/TUGE du 28 janvier 2002**, a harmonisé les stipulations du Traité et Cahier des Charges initiaux avec les nouvelles

dispositions législatives, en adoptant notamment les termes de « Convention Publique d'Aménagement ».

Par avenant n° 6 approuvé par délibération n°03/0075//TUGE du 10 février 2003 la convention publique d'aménagement a été prorogée jusqu'au 12 mars 2006,

Par avenant n° 7 approuvé délibération n° 03/1049/TUGE du 15 décembre 2003, il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2002.

Par avenant n° 8 approuvé par délibération n°04/1024/TUGE du 15 Novembre 2004 il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2003

Par avenant n° 9 approuvé par délibération n°05/0709/TUGE du 18 juillet 2005, il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2004

Par avenant n° 10 approuvé par délibération n° 06/0843/TUGE du 17 juillet 2006, il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2005.

Par avenant n° 11 approuvé par délibération n°08/0083/TUGE du 1^{er} février 2008, il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2006

Par avenant n° 12 approuvé par délibération n°08/1234/DEVD du 15 décembre 2008, il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2007.

Par avenant n° 13 approuvé par délibération n°09/1246/DEVD du 14 décembre 2009, il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2008.

Par avenant n° 14 approuvé par délibération n°10/972/TUGE du 25 octobre 2010 il a été approuvé le CRAC au 31/12/2009

Par avenant n° 15 approuvé par délibération n°11/0865/DEVD du 17 octobre 2011 il a été approuvé le CRAC au 31/12/2010.

Par avenant n° 16 approuvé par délibération n°12/0537/DEVD du 25 Juin 2012, la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 12 mars 2015 et il a été approuvé le CRAC au 31 décembre 2011.

Enfin, par avenant n° 17 approuvé par délibération n°13/0471/DEVD du 17 juin 2013 il a été approuvé le CRAC au 31/12/2012.

Dans le cadre des objectifs de l'aménagement de la ZAC de Saint Just et, conformément aux principes du PLU de la Ville de Marseille approuvé le 28 juin 2013, le développement d'un programme de construction ambitieux est prévu sur le terrain dénommé « ilot Ste Adélaïde », situé au Sud du Boulevard Fleming, faisant face du Dôme et à l'Hôtel du Département.

Dans cette perspective, afin de constituer une assiette foncière homogène et harmonieuse, il a été décidé, en concertation avec les services de la Communauté Urbaine, d'adjoindre à l'assiette foncière deux délaissés fonciers.

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

CESSION

La **Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole** cède en pleine propriété, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, à **Marseille Aménagement** qui l'accepte par son représentant, les délaissés situés sur le territoire de commune de Marseille, dont la désignation suit :

Article 1 - DESIGNATION

1.1 La pleine propriété d'un délaissé constitué d'un talus planté d'une superficie d'environ 956 m², situé sur la commune de Marseille (13004), Quartier Les Chartreux section A, constituant partie du soutènement de la voie sans nom reliant l'avenue Alexandre Flemming au boulevard Maréchal Juin.

Ce talus ayant fait l'objet d'une décision de déclassement par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° VOI13/670/CC en date du 15 octobre 2004.

Ce terrain désigné « **Lot A** » tel que figuré en bleu au plan joint aux présentes, fera l'objet d'une numérotation cadastrale après établissement d'un document d'arpentage qui sera dressé par Monsieur RAMOND, géomètre expert.

1.2 La pleine propriété d'un délaissé d'une surface d'environ 7m² situé sur la commune de Marseille (13004) Quartier Les Chartreux section A , à l'angle du Bd St Bruno et de la rue Sainte Adélaïde, destiné à être déclassé du Domaine Public de la Communauté Urbaine Provence Marseille Métropole après constat de désaffectation.

Ce terrain désigné « **Lot B** » tel que figuré en vert au plan joint aux présentes, fera l'objet d'une numérotation cadastrale après établissement d'un document d'arpentage qui sera dressé par Monsieur RAMOND, géomètre expert.

Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs attenances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent en pointillés gras sur le plan ci-joint, et dont un original demeurera annexé à l'acte authentique de vente devant réitérer les présentes.

VI. ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Le ***cédant*** déclare que les biens vendus dépendaient de son Domaine Public, et ont été déclassés par délibérations susvisées dans la comparution du ***Cédant***.

ARTICLE 3 – PROPRIETE JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété et l'entrée en jouissance du bien sus-désigné sont reportés et subordonnés à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes.

VII. ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente cession est consentie et acceptée sous les charges et sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les suivantes que le cessionnaire s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°/ Etat – Mitoyenneté – Désignation – Contenance.

Marseille Aménagement prendra le bien cédé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun 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, devant faire le profit ou la perte du **cessionnaire**.

2°/ Impôts et Charges – Servitudes

Le **cessionnaire** paiera les impôts et charges à compter de la réitération des présentes.

Il 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.

A ce titre le **cédant** déclare :

qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble cédé, et qu'il n'en existe pas d'autre que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux,
- de la Loi, des règlements d'urbanisme,

étant rappelé que les parcelles vendues sont issues du domaine public

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. Le **cédant** déclare que ledit immeuble ne constitue pas une installation classée et qu'à sa connaissance, le terrain vendu n'est pas pollué.

Article 5 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

5-1 En raison de sa fonction de soutènement d'une voirie à fort trafic, la présente cession est convenue aux conditions particulières ci-après qui s'imposeront au cessionnaire et à tous ses successeurs :

- réalisation d'un mur de soutènement en remplacement de l'actuel talus dont le maître d'ouvrage sera Marseille Aménagement ;
A ce sujet, des prescriptions techniques ont été émises par la Direction des Infrastructures à savoir :
- Le garde-corps béton en tête de mur devra être calculé pour résister aux chocs des véhicules suivant la réglementation en vigueur
- Le grillage rigide placé sur les gardes corps ne devra pas être habillé d'un parement « brise vue » ou dans le cas contraire celui-ci devra être entretenu par le propriétaire de l'ilot Ste Adélaïde.
- Une attention particulière sera apportée à la protection de la corrosion vis à vis des clous tirants. Des témoins de durabilité devront être mis en place durant la construction. Des solutions de protection des clous ou tirants par gaines plastiques devront être envisagées.
- Un espace de 2m sera libéré en pied de mur afin d'assurer son entretien ultérieur et devra faire l'objet d'une servitude d'accès au bénéfice de MPM.

- le mur de soutènement, comme dépendance de voirie, sera rétrocédé au domaine public communautaire, sous réserve de l'attestation par un bureau de contrôle agréé de la solidité du mur et de sa capacité à soutenir la voie ;

5-2 Autorisations administratives

Dès la signature des présentes, le **CÉDANT** donne tous pouvoirs au **CESSIONNAIRE** et à toute personne qu'il se substituerait pour :

- Solliciter et recevoir en ses lieux et place le certificat d'urbanisme concernant le bien immobilier objet des présentes,
- Solliciter et recevoir en ses lieux et place auprès des Services compétents, un permis de construire, autorisation spéciale de travaux et/ou tous autres documents qui s'avèreraient nécessaires,

Il autorise en outre le **CESSIONNAIRE** ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, à effectuer les sondages, relevés, mesurages et études sur le bien cédé, le tout aux frais, risques et périls personnels du **CESSIONNAIRE** et sans toutefois porter atteinte à la solidité de l'ouvrage.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du **CESSIONNAIRE** qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du **CÉDANT** quelques indemnités ou remboursements que ce soit, quelle que soit l'issue de sa demande d'autorisation de construire ou quand bien même, encore l'autorisation de construire lui étant été accordée, dans les conditions et délais prévus aux conditions suspensives ci-après, il ne parviendrait pas, du fait de sa carence, à mettre son projet à exécution.

Le **CESSIONNAIRE** dégage le **CÉDANT** de toute responsabilité sur les conséquences des dommages susceptibles d'être occasionnés du fait des sondages aux propriétés voisines, aux ouvrages publics ou privés.

Il s'oblige à remettre les lieux dans leur état primitif dans le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique.

Article 6 – PRIX

Conformément l'avis des Domaines en date du 30 septembre 2013, la cession des parcelles objet des présentes est effectuée à l'euro symbolique pour les 956 m² et 400 euros pour les 7 m².

VIII. ARTICLE 7- REITERATION NOTARIEE

L'acte authentique devant réitérer les présentes sera passé pardevant Maître SANTELLI, Notaire à Marseille de l'Acquéreur, avec la participation de Maître DURAND-SANTELLI, Notaire à du Vendeur, dans les

trois mois suivant la délibération devant approuver le présent protocole, et en tout état de cause au plus tard le 31 mars 2014.

IX. ARTICLE 8 – FRAIS – DROITS ET EMOLUMENTS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de document d'arpentage et de l'acte authentique devant réitérer les présentes, seront à la charge de **Marseille Aménagement**.

X. ARTICLE 9 - LITIGES

En cas de litige lié au présent protocole, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents, après épuisement des voies amiables.

XI. Fait à MARSEILLE , en cinq exemplaires,

Le
Pour Marseille Aménagement

Et le
Pour la CUMPM

Pour Marseille Aménagement

**Pour La Communauté Urbaine MARSEILLE
PROVENCE METROPOLE**
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.

XII. Jean-Yves MIAUX
Directeur Général Adjoint

Monsieur Patrick GHIGONETTO

XIII. Plan en annexe