

## PROTOCOLE FONCIER

### ENTRE :

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de la dite communauté, en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_

**D'UNE PART,**

**ET**

Monsieur Christophe GUERRAZZI né le 31 mars 1976 à Marseille demeurant 470 chemin de Saint Jean à Gémenos (13420).

**D'AUTRE PART,**

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

### EXPOSE

La commune de Roquefort-la-Bédoule a engagé en 1986 la réalisation d'un lotissement communal destiné à accueillir des entreprises sur le site de La Plaine du Caire. Cette zone d'activités a, depuis, fait l'objet de deux extensions au début et à la fin des années 90.

Dans le cadre des compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique qui lui sont dévolues depuis sa création en 2002, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre en régie d'une ultime opération d'extension de la zone d'activités de la Plaine du Caire.

Le Parc d'activités de la Plaine du Caire IV s'étend sur une superficie totale d'environ 5 hectares, à vocation économique, les lots commercialisés étant destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations afin de vendre les différents lots constituant le parc d'activités.

Monsieur Christophe GUERRAZZI s'est porté acquéreur d'un des lots en nature de terrain nu viabilisé d'une superficie totale de 3 091 m<sup>2</sup> cadastrée Section AX numéro 113 et Section E numéro 204 pour un montant de 185 460 euros hors taxes.

La SHON maximale de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain est de 1 550 m<sup>2</sup> environ destinée à une activité de traitement de façades.

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

## **ACCORD**

### **I – CESSION :**

#### **ARTICLE 1 - 1 : DESIGNATION DU BIEN**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole cède en pleine propriété au profit de Monsieur Christophe GUERRAZZI, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, sur la commune de Roquefort-la-Bédoule (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 3 091 m<sup>2</sup> cadastré Section AX numéro 113 et Section E numéro 204 identifié comme le lot n° 3 du lotissement La Plaine du Caire 4.

#### **ARTICLE 1 - 2 : PRIX**

La présente vente est consentie moyennant un montant de 185 460 euros hors taxes (cent quatre vingt cinq mille quatre cent soixante euros) soit le prix de 60 euros /m<sup>2</sup> HT conformément à l'avis de France Domaine.

### **II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :**

#### **ARTICLE 2 - 1 : SITUATION D'OCCUPATION**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole vendra le bien cédé dans l'état où il se trouve.

Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque.

#### **ARTICLE 2 - 2 : INSCRIPTIONS**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

A défaut, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

#### **ARTICLE 2 - 3 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER**

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

#### **ARTICLE 2 - 4 : ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété du bien visé par le protocole, objets des présentes sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

#### **ARTICLE 2 - 5 : ENTREE EN JOUISSANCE**

Le transfert du droit de propriété du bien sus désigné sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes par devant l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

## **ARTICLE 2 - 6 : REITERATION**

Le présent protocole sera réitéré chez l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en concours ou non avec le notaire de l'acquéreur, par un acte authentique que Monsieur Christophe GUERRAZZI, ou toute personne physique ou morale dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes, s'engage à venir signer à la première demande de l'une ou l'autre des parties aux présentes et au plus tard 12 mois après la signature du présent protocole foncier, toutes conditions suspensives étant réalisées.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise Monsieur Christophe GUERRAZZI à substituer une personne morale dans les droits et obligations résultant du présent protocole foncier.

## **ARTICLE 2 - 7 : AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise Monsieur Christophe GUERRAZZI à prendre possession du terrain objet des présentes, de façon anticipée avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique notarié afin qu'il démarre ses travaux et l'autorise à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

## **ARTICLE 2 - 8 : FRAIS**

Monsieur Christophe GUERRAZZI prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais de clôture du lot qu'il achète.

## **ARTICLE 2 - 9 : IMPOTS ET CHARGES**

Monsieur Christophe GUERRAZZI s'engage à acquitter à compter de son entrée en jouissance les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti. Monsieur Christophe GUERRAZZI devra rembourser à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la taxe foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

### **III – CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **ARTICLE 3 - 1 : DEPÔT ET OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF**

L'obtention dans les 8 mois au plus tard suivant la signature des présentes par le bénéficiaire d'un permis de construire exprès et définitif, c'est-à-dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de toute décision de retrait. Observation étant faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet de la présente cession.

Monsieur Christophe GUERRAZZI est autorisé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avant la signature des présentes, à déposer, à ses frais, la demande de permis de construire au plus tard le 30 septembre 2014 conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Monsieur Christophe GUERRAZZI s'engage à fournir à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la copie de la demande de permis et de ses annexes dès la date de leur dépôt afin que cette dernière valide le projet pour lequel l'acquéreur a été initialement retenu conformément aux règles architecturales et techniques (cf annexe).

Dès l'obtention exprès dudit arrêté de permis de construire, Monsieur Christophe GUERRAZZI s'engage à procéder dans les huit jours de sa délivrance à son affichage sur le terrain et à faire constater cet affichage par constat d'huissier.

Le caractère définitif du permis de construire résultera, sous réserve que l'acquéreur n'ait pas reçu de notification d'un recours, déféré préfectoral ou retrait, d'attestations qui seront établies à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date de la notification au bénéficiaire de l'arrêté de permis de construire par l'autorité administrative compétente ayant délivré l'arrêté de permis de, certifiant :

- avoir transmis, dans le cadre du contrôle de légalité, l'arrêté de permis de construire au préfet depuis plus de deux mois et n'avoir reçu de la part de ce dernier aucune observation ni demande complémentaire ;
- n'avoir reçu aucun recours gracieux ou avoir rejeté de tels recours ;
- n'avoir pas reçu de notification de recours contentieux ;
- n'avoir pas retiré l'arrêté de permis de construire.

Aux effets ci-dessus, le bénéficiaire s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier au promettant.

En cas d'annulation de la vente, le bénéficiaire du permis de construire s'engage à le retirer expressément.

#### **ARTICLE 3-2 : RESULTATS DE L'ETUDE DE SOL**

Qu'il ne soit pas découvert lors de l'étude de sol qui sera réalisée par l'acquéreur sur le terrain objet des présentes tout élément de nature à porter obstacle à la construction, à la libre disposition ou à l'exploitation de l'immeuble notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés.

### **ARTICLE 3 - 3 : DEMARRAGE DES TRAVAUX**

Monsieur Christophe GUERRAZZI s'engage à démarrer ses travaux dans un délai maximum de 4 mois après l'obtention du permis de construire définitif sous peine de nullité de cette vente, sauf dans le cas où la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ne serait pas en mesure de livrer les lots viabilisés dans ce délai.

### **ARTICLE 3-4 : ABSENCE DE SERVITUDE ADMINISTRATIVE**

Que ne soit pas découvert lors de la levée d'une note d'urbanisme , une ou plusieurs servitudes administratives grevant le bien objet des présentes et non relatées aux présentes et faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

### **ARTICLE 3 - 5 : ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE**

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété, une ou plusieurs servitudes conventionnelles, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

### **ARTICLE 3 - 6: OBTENTION D'UN EMPRUNT BANCAIRE**

L'obtention par Monsieur GUERRAZZI, ou toute personne morale à substituer d'un emprunt bancaire d'un montant de 730 000 euros HT ( à un taux nominal annuel fixe de 3,90% sur une durée de 15 ans) comprenant l'acquisition du terrain et la construction d'un bâtiment industriel.

### **ARTICLE 3-7 : DECES DE L'ACQUEREUR**

Le présent protocole foncier sera considéré comme caduque en cas de décès de l'acquéreur intervenant préalablement à la signature de l'acte authentique notarié portant transfert de propriété du terrain objet des présentes.

### **ARTICLE 3 - 8: POUVOIRS**

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorisant la cession du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

### ARTICLE 3 - 8 : PRISE D'EFFET

Le présent protocole ayant qualité de contrat synallagmatique ne prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

### ARTICLE 3 - 9: EXECUTION FORCEEE

Passé le délai de douze mois après la signature des présentes pour la signature de l'acte authentique de vente, la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter dans les huit jours ouvrés de la sommation à jour et heure fixés, en l'office du notaire des vendeurs, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente, éventuellement prolongé.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des parties ne réitérait pas l'acte authentique de vente dans ce délai de huit jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

↳ S'il s'agit du vendeur :

L'acquéreur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

↳ S'il s'agit de l'acquéreur :

Le vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans un délai de 12 mois après la signature des présentes : le présent protocole sera considéré comme caduque, le vendeur et l'acquéreur reprendront leur entière liberté, sans être débiteurs d'aucune somme à l'égard de l'un ou de l'autre.

Fait à Marseille en 5 exemplaires

L'acquéreur

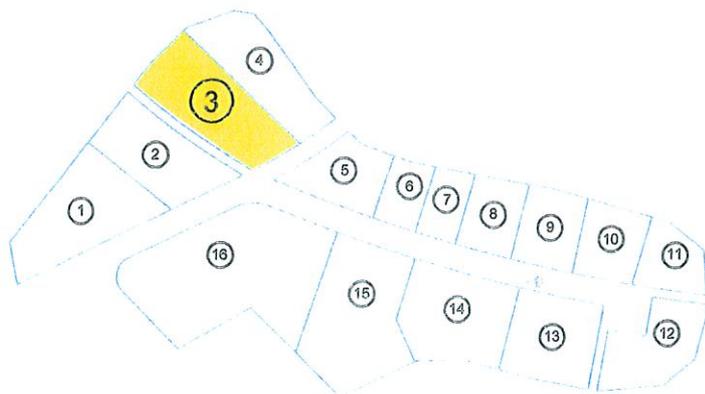
**Monsieur Christophe GUERRAZZI**

Pour le Président de la Communauté Urbaine  
Marseille Provence Métropole,

Roquefort la Bedoule  
Plaine du Caire

PLAN DE VENTE

Lot n°3



LOT n°3  
Parcelles cadastrées Section  
AX n°113 et E n°204  
S Terrain = 3091m<sup>2</sup>

COORDONNEES LAMBERT III

NIVELLEMENT IGN 69

ECHELLE: 1/500e

DATE: 03/05/2012

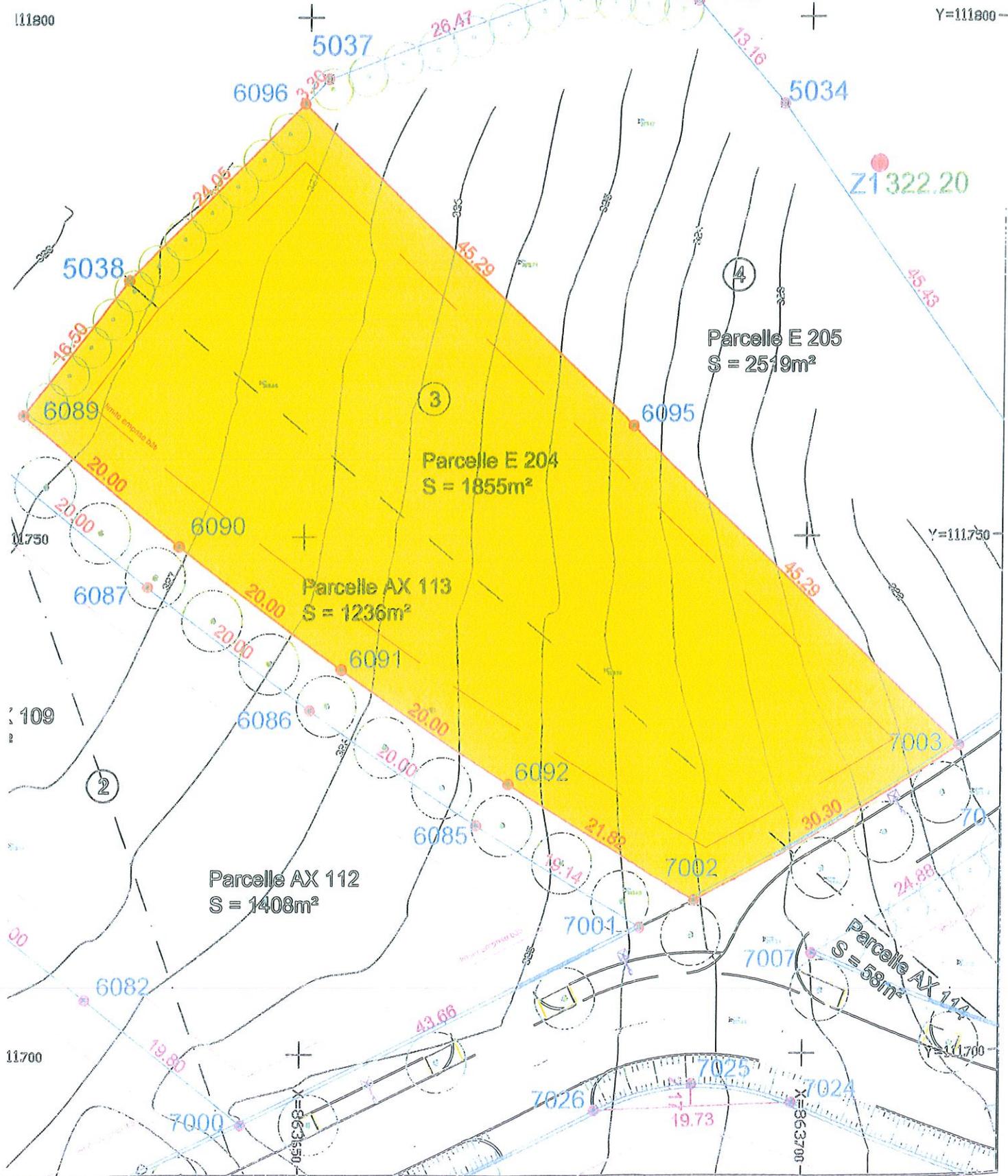
DOSSIER: MA111025

FICHER: MA111025\_PLAN DE VENTE.dwg

X=8633550

X=8633700

MATRICULE	X	Y
5038	863632.48	111774.83
6089	863622.29	111761.86
6090	863637.70	111749.11
6091	863653.72	111737.14
6092	863670.32	111725.98
6095	863682.47	111760.70
6096	863649.53	111791.79
7002	863689.02	111714.74
7003	863715.41	111729.61





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

<p>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 drfip13@dgfip.finances.gouv.fr</p>	<p style="text-align: center;"><b>DOMAINE CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES</b></p> <p style="text-align: center;">Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 Décret n° 86-455 du 14/03/86 Loi n° 95-127 du 8/2/95 Loi n° 2001-1168 du 11/12/01 art. 23</p>
<p><b>POUR NOUS JOINDRE :</b></p> <p>Pôle Gestion Publique Division France Domaine Service Evaluation 38 boulevard Baptiste Bonnet 13285 MARSEILLE CEDEX 08</p> <p>Affaire suivie par : M THEIL Téléphone : 04 91 23 60 58 Télécopie : 04 91 23 60 23 Jean-bruno.theil@dgfip.finances.gouv.fr Réf : avis n° <b>2014-18V0153/04</b> rattaché à <b>2010-18V4249</b></p>	<p><b>1. Service consultant :</b></p> <p style="text-align: center;"><b>COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE .PROVENCE.METROPOLE Développement et Aménagement du Territoire Direction du Pôle Aménagement Urbain et Cadre de Vie BP 48014 13 567 MARSEILLE ced 02</b></p>

**2. Date de la consultation :** dossier du 14.01.2014

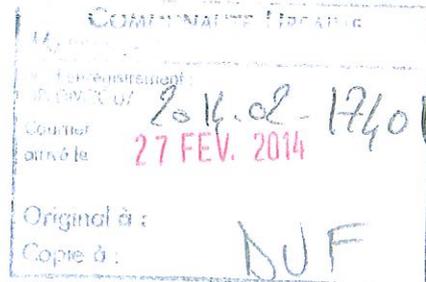
Affaire suivie par Magali DUMONTEIL Réf: DAAFSAF/MTA-23340DS1/2014-01-1545

**3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

Réactualisation d'estimation

**4. Propriétaire :** CUMPM

**5. Description sommaire du terrain :**



IMMEUBLE sis :

**"Plaine du Caire IV"**

Sections AX n° 113 et E n° 204

Commune de : **ROQUEFORT LA BEDOULE**

**6. SUPERFICIE A ACQUERIR :**

lot de terrain viabilisé et arboré situé dans la zone d'activité de la Plaine du Caire  
Accès par l'avenue Romain Rolland.

Surface : AX n° 113 = 1236 m<sup>2</sup> et E n° 204 = 1855 m<sup>2</sup>

Soit un total de 3 091 m<sup>2</sup>



## 8. Projet de construction :

**Nature :** activité de traitement de façade

SHON : 1 550 m<sup>2</sup> env

## 9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE DE LA SUPERFICIE A CEDER :

La valeur vénale actuelle est de **185 500 Euros**, hors taxes et charges.

## 10. Observation particulière :

Indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'Etat (cf. Instruction 9 G-1-1982).

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 serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai **d'un an**.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé.

Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (art. R. 18 du Code du Domaine de l'Etat).

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).

Marseille, le : 18.02.2014

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques  
La 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 ;

M THEIL

