PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE
Parcelle cadastrée 893 D n°127 P
115, Avenue du Merlan
13014 MARSEILLE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

PROMETTANT

1°) **Madame Suzanne Madeleine Paule GIMBERT,** retraitée,
Veuve, non remariée, de Monsieur André Georges REBILLET,
demeurant à Marseille (14è arrondissement, Bouches du Rhône) 115, Avenue du Merlan.
Née à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 15 Juin 1927.
De Nationalité Française.
Ayant la qualité de Résident au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

2°) **Monsieur Jean André Alexandre REBILLET,** Agent Administratif,
Célibataire,
demeurant à Marseille (14è arrondissement, Bouches du Rhône) 115, Avenue du Merlan.
Né à Marseille (Bouches du Rhône) le 5 Octobre 1965.
De Nationalité Française.
Ayant la qualité de résident au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Les Promettants ensemble

D'UNE PART,

ET :

BENEFICIAIRE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Maître de l'Ouvrage, représentée par Monsieur Guy TEISSIER, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Procès-Verbal en date 7 Avril 2014 et approuvé en Préfecture en date du 9 Avril 2014.

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

EXPOSE :

ACQUISITION DES EMPRISES FONCIERES ET LES ETUDES ET TRAVAUX NÉCESSAIRES A L'ELARGISSEMENT DE LA TRAVERSE CAMP LONG

Située entre le Boulevard Notre-Dame de Santa-Cruz et l'Avenue du Merlan, la Traverse Camp Long constitue un barreau transversal qui permet de relier l'Avenue Gabriel Audisio au réseau viaire structurant proche (Avenues de l'Escadrille Normandie-Niemen et Salvador Allende).

Pour autant, la Traverse Camp Long constitue aujourd'hui un véritable goulet d'étranglement au cœur d'un réseau de voiries dense et structuré.

Au vu des enjeux, il est donc nécessaire d'élargir la traverse actuelle sur une quinzaine de mètres et de la requalifier sur le solde de son linéaire (60 mètres environ). Cette intervention nécessitera l'acquisition d'une partie de parcelle privée, frappée d'emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme, pour disposer les emprises nécessaires à la réalisation d'une voirie au gabarit cohérent et fonctionnel.

Aussi, pour permettre un développement harmonieux de cette partie du territoire, il est apparu opportun d'envisager la réalisation à très court terme de cet élargissement et de cette requalification pour répondre aux besoins de desserte locale du secteur et fluidifier les flux de circulation en les connectant sur ces axes structurants.

Pour la mise en œuvre de ce projet, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de faire appel à sa Société Publique Locale, la Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'un mandat de Maîtrise d'Ouvrage portant sur les études et les travaux d'aménagement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - PROMESSE

Par les présentes, le *PROMETTANT*, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, confère au BENEFICIAIRE, **qui l'accepte en tant que promesse** avec faculté de demander ou non sa réalisation selon ce qui lui conviendra, la faculté d'acquérir, dans le délai et les conditions ci-après indiquées, pour lui-même ou toute personne morale qu'il lui plairait de substituer, le bien immobilier dont la désignation suit.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Une parcelle à détacher d'une plus grande parcelle actuellement cadastrée.

Sur la commune de Marseille (14ème arrondissement, Bouches du Rhône) 115, avenue du Merlan, quartier du Merlan, une parcelle de terrain sur laquelle se trouve édifiée une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec diverses dépendances.

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
893	**D**	**127**	**Traverse CAMP LONG**		**26**	**66**

La parcelle objet des présentes porte sur une superficie maximale de 150 m2 telle quelle figure en hachurée sur le plan ci-joint à détacher de 893 D 127.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare être le seul propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes et il s'engage à en justifier par la production de son titre de propriété au Notaire.

ARTICLE 4 – CLAUSE D'EXECUTION FORCÉE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BÉNÉFICIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code Civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.
Il en résulte que :

1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BÉNÉFICIAIRE aux conditions des présentes ;

Le PROMETTANT s'interdit, par suite pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens à vendre, de consentir un bail, location ou prorogation de bail, comme de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BÉNÉFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BÉNÉFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir de l'article 1590 du Code Civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le PROMETTANT renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code Civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se*

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus pour le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BÉNÉFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

ARTICLE 5 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le BENEFICIAIRE sera propriétaire de la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes au jour de la signature de l'acte authentique et il en aura la jouissance à compter de la même date, **le bien étant libre de toute location ou occupation**.

A ce propos, le PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée de la présente convention, de conférer sur les biens et droits immobiliers dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 6 - PRIX

En outre, ladite cession faite par le *PROMETTANT* est fixée **moyennant le prix de : DIX HUIT MILLE EUROS (18 000 €), soit 120 €/m2.**

Le paiement de la somme de 18 000 € sera ajusté en fonction de la superficie effectivement prélevée.

Ledit prix est conforme à l'Avis de France Domaine Numéro 2014-214 V 2823/04 du 8/10/2014.

ARTICLE 7 – CONDITIONS GENERALES

La vente si elle se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre le PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance sauf ce qui est dit ci-après au titre « TERMITES ».

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par le PROMETTANT aux termes du présent accord. A cet égard, le PROMETTANT déclarent que ledit immeuble n'est à leur connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Il s'interdit également de conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée.

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée auprès d'un assureur de son choix, pour la couverture à compter de la date d'entrée en jouissance, des risques liés à l'utilisation ou la possession de l'immeuble.

De son côté, le PROMETTANT fera son affaire personnelle de la résiliation des polices d'assurances en cours, comme de tous les abonnements tels que, gaz, eau, électricité, PTT, etc..., et en règleront les quittances, ce dont ils devront justifier.

Il s'interdit expressément d'hypothéquer l'immeuble dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Il déclare qu'à sa connaissance, il n'est pas actuellement grevé d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Déclaration concernant les procédures judiciaires :

« Le PROMETTANT » déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.

ETAT DES RISQUES

Le « PROMETTANT » déclare avoir informé le « BÉNÉFICIAIRE » des risques technologiques et naturels concernant la zone dans laquelle est situé l'immeuble objet des présentes conformément aux articles L-125-5 et L-125-23 à 27 du Code de l'Environnement.

Le « BÉNÉFICIAIRE » déclare avoir pris parfaite connaissance desdits risques au moyen d'un état des risques au moyen d'un état des risques mentionnant la sismicité, et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé.

Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

L'état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de Département sera annexé à l'Acte définitif de vente.

ARTICLE 8 – TERMITES

Si le bénéficiaire lève l'option, et au cas où cet audit se révélait positif, la prise en charge du coût de la désinfection sera à la charge du « BENEFICIAIRE » de la promesse.

ARTICLE 9 - CONDITIONS PARTICIULIÈRES

L'accord du PROMETTANT à la cession de l'emprise de **150m2** nécessaire à l'élargissement de la Traverse Camp Long **est conditionnée** par les points ci-après :

- Réalisation d'un mur plein d'une épaisseur de 40 cm, de 1,75 m de hauteur côté Camp Long, de 1,90 m de hauteur côté parking et de 1,70 m de hauteur côté Merlan.

- Pose d'un grillage galvanisé, torsadé (dito l'existant) pour limiter le risque d'intrusion (hauteur d'un mètre au dessus du niveau haut du mur, faisabilité à confirmer en fonction des règles d'urbanisme)
- Plantation d'une haie végétale sur le terrain restant à vous appartenir pour limiter les "intrusions visuelles".
- Limitation de l'emprise prélevée à une superficie maximale de 150 m2 (minimiser le plus possible le prélèvement).

Autorisations administratives

Ils autorisent le *BÉNÉFICIAIRE* 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 BENEFICIAIRE.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du BENEFICIAIRE qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du PROMETTANT 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 BENEFICIAIRE dégage le PROMETTANT 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 11 - RÉALISATION

En conséquence de la présente promesse de vente, le *« PROMETTANT »* s'engage à vendre ce bien immobilier au *BÉNÉFICIAIRE* si ce dernier en fait la demande dans le délai ci-après fixé.

La réalisation de la présente promesse de vente ne pourra être faite qu'à la condition que la demande en soit faite, par lettres recommandées avec accusé de réception adressées au domicile du PROMETTANT dans le délai de **6 mois** de la signature des présentes.

Passé ce délai, le BENEFICIAIRE de la présente promesse de vente sera déchu de plein droit et sans mise en demeure préalable du droit de demander la réalisation de la vente.

La vente, si elle se réalise sera faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et la signature devra intervenir dans les **6 mois** de la levée d'option.

La présente promesse ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant ainsi que l'entrée en jouissance à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra si le bénéficiaire lève l'option de la présente promesse, **par-devant Notaire.**

ARTICLE 11 - ENREGISTREMENT - ELECTION DE DOMICILE

La présente promesse sera enregistrée aux frais du BENEFICIAIRE dans le délai de DIX JOURS.

La CUMPM déclare bénéficier du régime d'exonération dans le cadre des dispositions de l'article 1045 du C.G.I .

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs ci-dessus énoncés.

ARTICLE 12 - LITIGE

Les parties déclarent qu'en cas de litige portant sur les présentes et leurs suites, le Tribunal compétent est celui de Marseille.

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par le *BÉNÉFICIAIRE* de la promesse. Toutefois, resteront à la charge du *PROMETTANT* les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou tous autres frais préalables à la vente.

Fait en trois exemplaires originaux

Pour « LE PROMETTANT »

Madame Suzanne Madeleine Paule REBILLET **A Marseille, le**

Monsieur Jean André Alexandre REBILLET

Pour « LE BENEFICIAIRE » **A Marseille, le**

MPM

PJ : Courrier de la Soleam du 21 juillet 2014
Courrier de la Soleam du 25 février 2015

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Société locale
d'équipement
et d'aménagement
de l'aire
Marseillaise

soleam

Marseille, le 21 juillet 2014

Réf : FDi/CT/CB/143760

Dossier suivi par : *Frédéric DINDIN*
Tél : 04 88 91 91 60
Mail : f.dindin@soleam.net

M & Mme REBILLET

115, avenue du Merlan
13014 MARSEILLE

Objet : 310-ELARGISSEMENT TRAVERSE CAMP LONG
Parcelle cadastrée 893 D n°127 sise 115, Avenue du Merlan à Marseille 14ème.

Madame, Monsieur,

Tout d'abord, je tiens à vous remercier pour votre accueil lors du rendez-vous du 16 juillet dernier.

De notre entretien, j'ai relevé que votre éventuel accord pour une cession de l'emprise nécessaire à l'élargissement de la traverse Camp Long était conditionné par les points suivants :

- Réalisation d'un mur plein d'une épaisseur de 40 cm, de 1,75 m de hauteur côté Camp Long, de 1,90 m de hauteur côté parking et de 1,70 m de hauteur côté Merlan.
- Pose d'un grillage galvanisé, torsadé (dito l'existant) pour limiter le risque d'intrusion (hauteur d'un mètre au dessus du niveau haut du mur, faisabilité à confirmer en fonction des règles d'urbanisme).
- Plantation d'une haie végétale sur le terrain restant à vous appartenir pour limiter les « intrusions visuelles ».
- Limitation de l'emprise prélevée à une superficie maximale de 150 m² (minimiser le plus possible le prélèvement)

Concernant les aspects financiers, nous ne pourrons faire la saisine qu'une fois l'emprise exacte connue, raison pour laquelle il nous serait agréable d'inviter notre géomètre, avec votre accord, à arpenter l'emprise.

Je pense avoir été fidèle aux éléments abordés ensemble mais si tel n'était pas le cas, je vous invite à me faire connaître les points omis. Je me permettrai de prendre votre attache 2ème quinzaine d'août.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués

Le Responsable du Pôle Action Foncière,
Frédéric DINDIN

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire Marseillaise

soleam

Nos Réf : FD/DAP/151692/2015

Madame & Monsieur REBILLET

115, Avenue du Merlan

13014 MARSEILLE

Objet :

Elargissement de la Traverse Camp Long
Parcelle cadastrée 893 D n°127 sise 115 avenue du Merlan à Marseille

Dossier suivi par Frédéric DINDIN
Tél : 04 88 91 91 60
Mail : f.dindin@soleam.net

Marseille, le 25 Février 2015

Madame, Monsieur,

Dans le prolongement de notre rendez-vous de fin d'année, j'ai le plaisir de vous transmettre la copie du plan que le géomètre vient de nous communiquer.

Comme vous pourrez le constater les arbres ne sont en définitive pas impactés par le prélèvement. Autre bonne nouvelle, cette première projection approche la surface prélevée à 106 m2. Concernant cet aspect, il nous faudra affiner les chiffres mais nous serons quoiqu'il arrive, loin des 150 m2 que nous avions prévus.

Me tenant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués

Le Responsable du Pôle Foncier

Frédéric DINDIN

PJ : Plan du Géomètre fourni en A3

S Rebillet

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

...nent :
...HES du RHONE

...ommune :
MARSEILLE 14EME

Section : D
Feuille : 893 D 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/07/2014
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2012 Ministère de l'Économie et des Finances

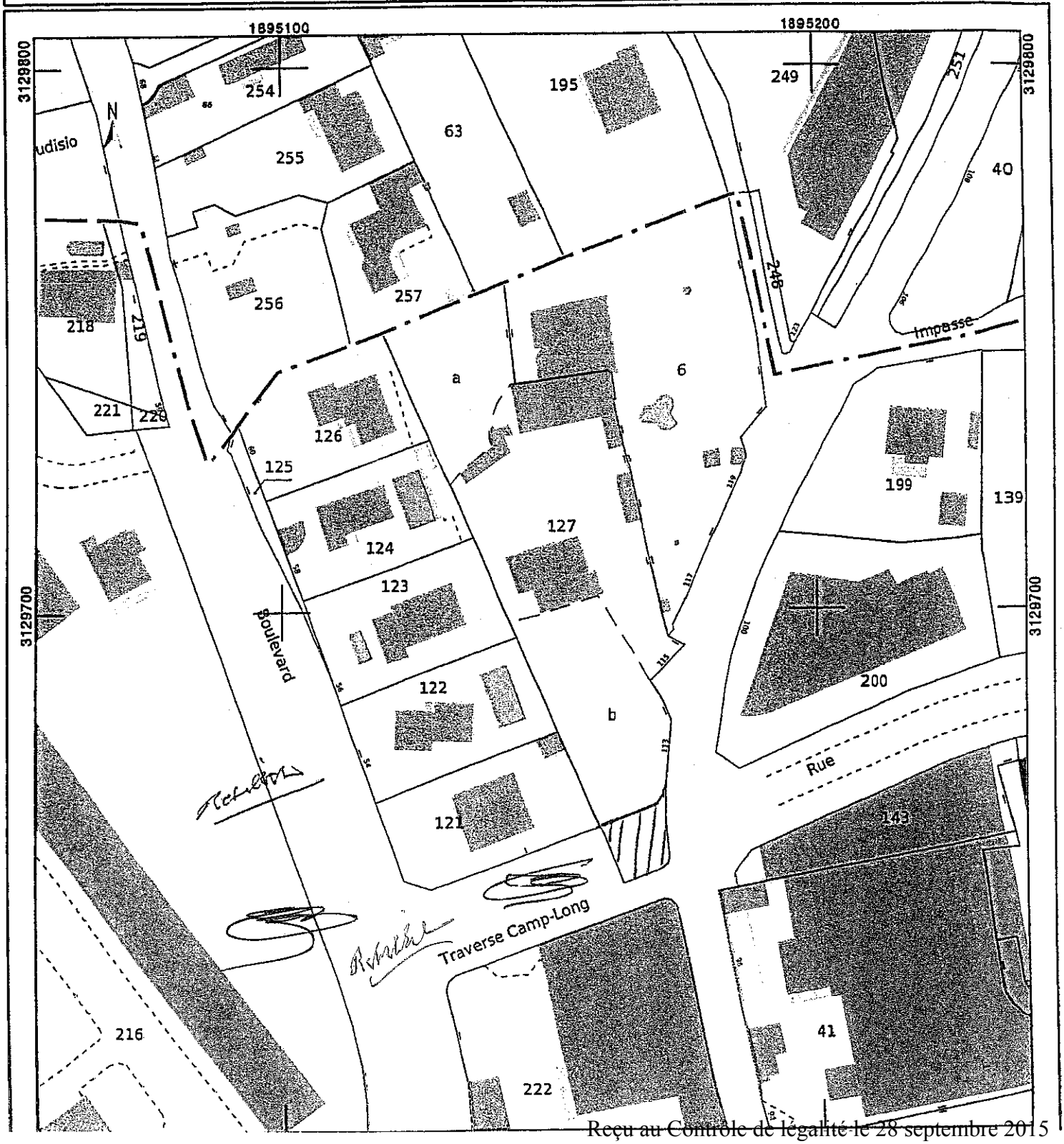
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille Nord
36, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 06
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

REÇU LE
20. OCT. 2014
145 891

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

DOMAINE
CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

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

POUR NOUS JOINDRE :
Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08

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° **2014-214V2823/04** rattaché à

1. Service consultant :

SOLEAM
LE LOUVRE ET PAIX
49, La Canebière
13 001 MARSEILLE

2. Date de la consultation : lettre du 4.09.2014

Vos réf : aff suivie par Frédéric DINDIN

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : détermination de la valeur vénale d'un immeuble

4. Propriétaire présumé : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération

Terrain sis : trav Camp Long
Quartier : Le Merlan
Parcelle cadastrée 893 section D n° 127 (partie de)
Commune : MARSEILLE 14°

Descriptif :

PARCELLE DE TERRAIN NON BATIE

SURFACE : 150 M²

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015

5a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. -Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et moins-value - Voies et réseaux divers :
zone UB t1 : noyau villageois - tissu de faubourg + emplacement réservé pour création de voie

6. Situation locative : Evaluation établie libre de toute occupation ou location

7. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE : hors taxes et charges,

Le prix d'acquisition de **18 000 Euros**, n'appelle pas d'observations

8. Observations particulières :

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 les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer* ou si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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 8.10.2014
Pour 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,

M THEIL

Reçu au Contrôle de légalité le 28 septembre 2015