

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
TÉLÉPHONE : 04 91 17 91 17  
DREIP:13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

Pôle: Gestion publique  
Division: France Domaine  
Service: des évaluations  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard  
Téléphone : 04 91 23 60 58  
Télécopie : 04 91 23 60 23  
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2015-216V1586

SOLEAM  
Le Louvre et Paix  
49, La Canebière  
CS 80024  
13232 Marseille cedex 01

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES**

**AVIS DU DOMAINE**  
(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

**1. Service consultant : SOLEAM.**

Affaire suivie par : Madame Paoli.

**2. Date de la consultation : 28/05/2015.**

**Dossier reçu le : 01/06/2015.**

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

- Acquisition amiable par la CUMPM.
- Avis précédent : 2009-216V1139.

**4. Propriétaires présumés : Urbanis Aménagement.**

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

**Adresse** : 54 rue Condorcet, 13016 Marseille.

**Cadastre** : Saint André section N n°82 pour 102 m².

**Descriptif** : Petite parcelle de terrain nu après démolition du bâtiment existant.

Le consultant fait état de frais de démolition importants, d'environ 65 000 €. Le prix négocié intègre ces frais, et s'élève à 93 000 €. L'évaluation en 2009 par France Domaine, en récupération foncière, était de 29 000 €.

**5 a. Urbanisme** : Non indiqué par le consultant.

**6. Origine de propriété** : Sans incidence.

**7. Situation locative** : Bien présumé libre de toute location ou occupation.

**8. - Détermination de la valeur vénale actuelle** :

Valeur retenue : 45 000 €.

**9. Observations particulières** :

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluation de France Domaine.

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

*L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France 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 étaient appelées à changer.*

*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 France Domaine (art. R 1212-I du CG3P).*

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 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 26/06/2015

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

J.P. Dromard



## **PROTOCOLE FONCIER**

**Portant sur : Une parcelle cadastrée 910 N n° 82**

**Sise à : MARSEILLE (16<sup>ème</sup>) 54, Rue Condorcet**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

**URBANIS AMENAGEMENT**, Société par Actions Simplifiées, au capital de 150 000 Euros, ayant son siège social 188, Allée de l'Amérique Latine – 30900 Nîmes, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le n° 494 335 029, Représentée aux présentes par son Président Monsieur Jean-Marc NATALI.

ET :

D'UNE PART,

LE 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 :**

**EXPOSE :****ACQUISITION DES EMPRISES FONCIERES NECESSAIRES À L'AMENAGEMENT DU CARREFOUR CONDORCET-BARNIER-PONTET**

Dans la perspective d'une amélioration de l'aménagement du carrefour Condorcet-Barnier-Pontet, dont le trottoir est en permanence encombré de mobiliers, gênant ainsi la circulation piétonne, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'est rapprochée de la société URBANIS AMENAGEMENT, concessionnaire de la Ville de Marseille dans le cadre d'une opération visant l'Éradication de l'Habitat Indigne, propriétaire des biens et droits immobiliers sis à Marseille (16<sup>ème</sup>) 54, Rue Condorcet, impactés par cet aménagement, qui a décidé d'accepter la cession à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de ladite parcelle.

En conséquence les parties ont convenu de régulariser un protocole entérinant les accords. Le présent protocole a pour objet d'en préciser les charges et conditions.

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'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

**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.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Sur la commune de Marseille (16<sup>ème</sup> arrondissement, Bouches du Rhône) 54, Rue Condorcet, quartier Saint André, une parcelle de terrain nue.

| Préf | Sec | Numéro | Quartier          | Contenance |   |    |
|------|-----|--------|-------------------|------------|---|----|
|      |     |        |                   | ha         | a | ca |
| 910  | N   | 82     | 54, Rue Condorcet |            | 1 | 02 |

La parcelle objet des présentes porte sur une superficie d'environ 102 m2 telle quelle figure en hachurée sur le plan ci-joint.

### ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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 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 BENEFCIAIRE 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 : **QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS (93 000 €).**

Un avis de France Domaine a été rendu en date du 26/06/2015 pour une valeur vénale estimée à 45 000 €.

Par ailleurs, compte-tenu des travaux relatifs à la démolition supportés par le promettant ainsi que les honoraires des études inhérentes, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, décide de prendre en compte les frais engendrés par ces travaux supportés par URBANIS Aménagement, en les remboursant. Il sera annexé à la présente les factures correspondantes :

- BET CERETTI : pour un montant de 2 009,28 € TTC (annexe 1)
- SAS MARION : pour un montant de 43 005,50 € TTC (annexe 2)
- BET CERETTI : pour un montant de 2 570,40 € TTC (annexe 3)
- F.M.P. 13 : pour un montant de 4 500,00 € TTC (annexe 4)
- SARL P S P S : pour un montant de 1 440 ,00 € TTC (annexe 5)
- SAS MARION : pour un montant de 3 921,60 € TTC (annexe 6)
- SAS MARION : pour un montant de 420,00 € TTC (annexe 7)
- BET CERRETTI : pour un montant de 453,60 € TTC (annexe 8).

## **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 BENEFCIAIRE 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 régleront 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.

#### **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 « BÉNÉFICIAIRE » de la promesse.

#### **ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS**

##### 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 BÉNÉFICIAIRE.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du BÉNÉFICIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 10 - 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE dans le délai de DIX JOURS.

La CUMPM déclare bénéficiaire 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.

**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 »**

**Monsieur Jean-Marc NATALI**

**A Marseille, le**

**Pour « LE BENEFICIAIRE »**

**A Marseille, le**

**CUMPM**

