

PROTOCOLE FONCIER

Portant sur : Deux parcelles cadastrées 896 M 237 & 896 M 238

Sises à : MARSEILLE (14^{ème}) 5, Chemin des Bessons

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LES PROMETTANTS

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LE GRAND LARGE », sis à Marseille (14^{ème}) 5, Chemin des Bessons, ledit syndicat des copropriétaires représenté par la Société dénommée FONCIA VIEUX PORT prise en sa qualité de syndic nommé aux dites fonctions suivant délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 08/02/2016 et, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération de l'Assemblée Générale en date du 08/02/2016. La Société FONCIA Vieux Port représentée par Mme Julie DEL PRETE, Gestionnaire, en vertu du pouvoir qui lui a été conféré à l'effet des présentes par Monsieur Patrick DURAND, suivant procuration sous seing privé en date du 8 Juin 2015 agissant lui même en sa qualité de Directeur Général de FONCIA Vieux Port, et, ayant tous pouvoirs en vertu de son statut.

D'UNE PART,

ET :

LE BENEFICIAIRE

MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par M....., agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués suivant délibération en dateet approuvée en Préfecture en date du.....

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE :

ACQUISITION DES EMPRISES FONCIERES NECESSAIRES À L'AMENAGEMENT D'UNE VOIE DE DESSERTE

Compte tenu de la nécessité de réaliser une voie de desserte (réservation n° 61-030/304), la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE s'est rapprochée de « FONCIA Vieux-Port, syndic représentant les Copropriétaires de l'ensemble immobilier « Le Grand Large », propriétaires des biens et droits immobiliers sis à Marseille (14^{ème}) 5, Chemin des Besson, impactés par cet aménagement, qui ont décidé d'accepter la cession à la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE des dites parcelles.

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 MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE a décidé de faire appel à sa Société Publique Locale, la Société Locale d'Equipeement 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, les *PROMETTANTS*, 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 (14^{ème} arrondissement, Bouches du Rhône) 5, Chemin des Bessons, quartier Sainte Marthe, deux parcelles de terrain nue.

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
896	M	237	Chemin des Bessons		3	96
896	M	238	Chemin des Bessons			6

Les parcelles objet des présentes portent sur une superficie totale d'environ 402 m2 telles qu'elles figurent en hachurée sur le plan ci-joint.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les PROMETTANTS déclarent être seuls propriétaires des biens et droits immobiliers objet des présentes et ils s'engagent à en justifier par la production de leur 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°) Les PROMETTANTS ont, pour leur part, définitivement consenti à la vente et qu'ils sont d'ores et déjà débiteurs de l'obligation de transférer la propriété au profit du BÉNÉFICIAIRE aux conditions des présentes ;

Les PROMETTANTS s'interdisent, 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.

Ils ne pourront non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens.

- 2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté des PROMETTANTS sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BÉNÉFICIAIRE. En outre, les PROMETTANTS ne pourront 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, les PROMETTANTS renoncent 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 les PROMETTANTS 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, les PROMETTANTS s'interdisent, 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 les PROMETTANTS est fixée **moyennant le prix de :**

UN EURO SYMBOLIQUE (1,00 €).

Après consultation des services de France Domaine.

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 les PROMETTANTS, 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 les PROMETTANTS aux termes du présent accord. A cet égard, les PROMETTANTS 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.

Ils s'interdisent également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée.

Le BENEFCIAIRE 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, les PROMETTANTS feront leur 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.

Ils s'interdisent expressément d'hypothéquer les immeubles dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Ils déclarent qu'à leur connaissance, ils ne sont actuellement pas grevés d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

ARTICLE 10 - RÉALISATION

En conséquence de la présente promesse de vente, les « *PROMETTANTS* » s'engagent 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 lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile des *PROMETTANTS* 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 *MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE* 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 respectif 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 des *PROMETTANTS* 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 « LES PROMETTANTS »

Madame Julie DEL PRETE
FONCIA VIEUX-PORT

A Marseille, le

Pour « LE BENEFICIAIRE »
MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Représentée par :

A Marseille, le



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
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

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 88
Télécopie : 04 91 23 60 73
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2015-214V1678

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 : 01/06/2015

Dossier reçu le : 05/06/2015.

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

- Projet de d'acquisition amiable par la CUMPM.
- Avis précédent : 2010-214V3801.

4. Propriétaires présumés : Copropriété Le Grand Large.

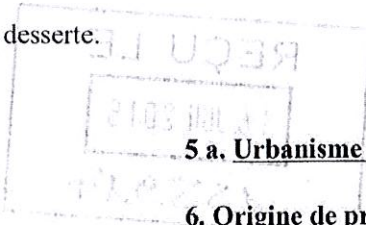
5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Adresse : 5, chemin des Bessons 13014 Marseille.

Cadastre : 896 section M n°237 pour 396 m² et 896 section M n°238 pour 6 m².

Descriptif : Parcelles formant une emprise rectangulaire étroite, que la CUMPM doit acquérir pour réaliser une voie

de desserte.



5 a. Urbanisme : Zone UR2.

6. Origine de propriété : Non communiquée.

7. Situation locative : Estimation libre d'occupation.

8. - Détermination de la valeur vénale actuelle :

Valeur retenue : 40 000 € pour les deux parcelles.

9. Observations particulières :

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations 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 1212-1 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 08/07/2015

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