

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

ACQUISITION A TITRE ONEREUX D'UNE EMPRISE FONCIERE BATIE SITUEE 49 AVENUE DU DOCTEUR HECKEL A L'ANGLE DE L'AVENUE DE LA VALBARELLE ET DU DOCTEUR HECKEL, MARSEILLE, 11^{EME} ARRONDISSEMENT, A DETACHER DES PARCELLES CADASTREES 866 K 58, 866 K 39 ET 866 K 42 AUPRES DE LA VILLE DE MARSEILLE ET CONSTITUTION DE SERVITUDES.

Par acte notarié du 20 mars 2014, la Métropole Aix-Marseille a fait l'acquisition à titre gratuit, d'une partie du site dit « Rivoire et Carret » auprès de la Ville de Marseille qui en était propriétaire depuis 2004 ; cette démarche, était justifiée d'une part, par la nécessité de regrouper sur cet emplacement les services de la propreté urbaine et d'autre part, ce site devait recevoir le projet d'une voie de contournement à réaliser par la CUMPM. Le solde du terrain, est demeuré propriété de la Ville de Marseille et a notamment permis la construction du bâtiment du Bataillon des Marins-Pompiers de la Valbarelle.

Il est à présent confirmé de faire de l'ensemble du site de Rivoire et Carret, un pôle stratégique dédié aux activités logistiques et opérationnelles liées à l'exercice de la compétence métropolitaine Propreté Urbaine.

Pour mener à bien ce projet, il convient de maîtriser la totalité du foncier, à l'exception de l'emprise du Bataillon des Marins Pompiers, qui demeurera la propriété de la Ville de Marseille. Cette acquisition par la Métropole Aix Marseille Provence porterait ainsi sur les parcelles cadastrées :

- 211 866 K 58 P1 de 10638 m²
- 211 866 K 58 P3 de 179 m²
- 211 866 K 39 de 45 m²
- 211 866 K 42 de 256 m²

Soit une emprise totale de 11 118 m², tel que cela est matérialisé sur le plan de division OPSIA établi sous le numéro 2006223/06 du 13 mai 2020, ci-annexé.

Les négociations engagées entre la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, ont permis d'aboutir à un accord par lequel les parties acceptent la concrétisation de cette opération par l'établissement d'un projet d'acte de vente, fixant les modalités de cette acquisition, ci-annexé.

Il est donc proposé d'approuver cette acquisition moyennant le prix de vente de 3 000 000 euros H.T (trois millions d'euros H.T), conformément à l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat n°2020-211V0863, en date du 31 juillet 2020, ci-annexé, prorogé le 06/08/2021.

Par ailleurs, afin d'organiser le bon fonctionnement entre ces deux entités voisines (Pôle stratégique métropolitain et Bataillon des Marins Pompiers), diverses servitudes, de passage, de tour d'échelle, d'écoulement d'eaux pluviales, de vue et d'aération seront constituées au sein de l'acte de vente, selon les modalités définies au projet d'acte précité.

NOTE DE VISA

Numéro d'enregistrement de GEDELIB :19757

Direction : DUFSV

OBJET :

ACQUISITION A TITRE ONEREUX D'UNE EMPRISE FONCIERE BATIE SITUEE 49 AVENUE DU DOCTEUR HECKEL A L'ANGLE DE L'AVENUE DE LA VALBARELLE ET DU DOCTEUR HECKEL, MARSEILLE, 11^{EME} ARRONDISSEMENT, A DETACHER DES PARCELLES CADASTREES 866 K 58, 866 K 39 ET 866 K 42 AUPRES DE LA VILLE DE MARSEILLE ET CONSTITUTION DE SERVITUDES.

Il s'agit d'acquérir auprès de la Ville de Marseille, le solde du site de Rivoire et Carret, représentant une superficie de 11 118 m², situé à l'angle de l'avenue du Dr Heckel et de la Valbarelle, dans le 11^{eme} arrondissement de Marseille. Il convient aussi d'organiser l'interaction du futur pôle stratégique métropolitain du site de Rivoire et Carret avec la Caserne du Bataillon des Marins Pompiers de Marseille, au moyen de la constitution d'un certain nombre de servitudes.

Incidence financière : 3 000 000 euros H.T.

Co-financement :



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône**
PÔLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS
Division Missions Domaniales
Pôle Evaluation Domaniale
52, Rue Liandier
13008 MARSEILLE
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 06/08/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Ville de Marseille

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13211-44509
Réf.DS : 4712676

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ENSEMBLE IMMOBILIER INDUSTRIE

ADRESSE DU BIEN : 49 / 55 AVENUE DU DOCTEUR HECKEL 13011 MARSEILLE

VALEUR VÉNALE : 3 000 000 € Hors taxes et Hors coûts de dépollution /démolition

1 – Service Consultant Ville de Marseille

Affaire suivie par : M.MAHABIR

2 - Date de consultation : 09/06/2021

Date de réception : 09/06/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 25/06/2021

Délai négocié : 13/08/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande de détermination de la Valeur Vénale d'un ensemble immobilier Industriel - Réactualisation

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : 49/55 Avenu du docteur Heckel 13011 Marseille

Dans le cadre d'un projet de cession avec la Métropole Aix-Marseille qui possède les bâtiments mitoyens, la Ville de Marseille souhaite obtenir la valeur vénale d'ensemble immobilier industriel situé dans le 11ème arrondissement.

Ensemble immobilier de nature industrielle en situation de mitoyenneté constitué de plusieurs bâtiments (entrepôts/bureaux/hangars – superficie 5800m²) sur un terrain d'assiette de grande configuration, environs 11200m² (détail par la suite).

Modification parcellaire suite au plan de division communiqué le 23/07/2020 par le Consultant :

- 211 866 K 58 p1 de 10668 m² - 211 866 K 58 p3 de 179 m²
- 211 866 K 39 de 45 m² - 211 866 K 42 de 256 m²

Le total des parcelles cédées est établi à 11 148m².

Une nouvelle visite de locaux a été organisée le 22/07/2020 en présence des différents acteurs de ce dossier, la Ville de Marseille et la Métropole ; et a permis de confirmer le potentiel immobilier indéniable du site.

Les bâtiments sont dans un état d'entretien pouvant être qualifié de médiocre. Nous constatons même sur une petite partie intérieure (moins de 100m²) d'un des bâtiments un effondrement de toiture (détérioration important du faitage en bois avec écroulement partielle de la structure). A défaut de communication de rapports techniques, la structure primaire des bâtiments est saine.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Ville de Marseille

Situation d'occupation : Bien libre de toute occupation

6 - Urbanisme et réseaux

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020
Zonage : UE

7 - Détermination de la valeur VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

En l'absence de projet immobilier précis communiqué par le consultant sur ce site, la valeur vénale des biens concernés est estimée de 3 000 000 € hors taxes et hors coûts de dépollution et démolition.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

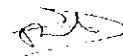
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

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 Divisionnaire



Philippe ROUANET

31/07/2020

N° 7300-1-SD



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Expertise et Service aux Publics

Division France Domaine

Pôle Évaluation Domaniale

52 Rue Liandier

13008 MARSEILLE

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

VILLE DE MARSEILLE

40 RUE FAUCHIER

13233 MARSEILLE CEDEX 20

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Claude CANESSA

Téléphone : 04 91 09 60 75

claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS N° 2020-211V0863 modifié suite à visite
complémentaire le 22/07/2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ENSEMBLE IMMOBILIER INDUSTRIE

ADRESSE DU BIEN : 49 / 55 AVENUE DU DOCTEUR HECKEL 13011 MARSEILLE

**VALEUR VÉNALE : 3 000 000 € HORS TAXES ET HORS COÛTS DE DÉPOLLUTION ET
DÉMOLITION**

1 – SERVICE CONSULTANT

VILLE DE MARSEILLE

DIRECTION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET DU
PATRIMOINE

M.MAHABIR

AFFAIRE SUIVIE PAR :

2 – DATE DE CONSULTATION

:04/06/2020

DATE DE RÉCEPTION

:08/06/2020

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

:08/06/2020

DATE VISITE COMPLÉMENTAIRE

:22/07/2020

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande de détermination de la Valeur Vénale d'un ensemble immobilier Industriel

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : 49/55 Avenu du docteur Heckel 13011 Marseille

Dans le cadre d'un projet de cession avec la Métropole Aix-Marseille qui possède les bâtiments mitoyens, la Ville de Marseille souhaite obtenir la valeur vénale d'ensemble immobilier industriel situé dans le 11ème arrondissement.

Ensemble immobilier de nature industrielle en situation de mitoyenneté constitué de plusieurs bâtiments (entrepôts/bureaux/hangars – superficie 5800m²) sur un terrain d'assiette de grande configuration, environs 11200m² (détail par la suite).

Modification parcellaire suite au plan de division communiqué le 23/07/2020 par le Consultant :

- 211 866 K 58 p1 de 10668 m²
- 211 866 K 58 p3 de 179 m²
- 211 866 K 39 de 45 m²
- 211 866 K 42 de 256 m²

Le total des parcelles cédées est établi à 11 148m².

Une nouvelle visite de locaux a été organisée le 22/07/2020 en présence des différents acteurs de ce dossier, la Ville de Marseille et la Métropole ; et a permis de confirmer le potentiel immobilier indéniable du site.

Les bâtiments sont dans un état d'entretien pouvant être qualifié de médiocre. Nous constatons même sur une petite partie intérieure (moins de 100m²) d'un des bâtiments un effondrement de toiture (détérioration important du faitage en bois avec écroulement partielle de la structure). A défaut de communication de rapports techniques, la structure primaire des bâtiments est saine.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Ville de Marseille

Situation locative : Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 28 janvier 2020

Zonage : UE

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

En l'absence de projet immobilier précis communiqué par le consultant sur ce site, la valeur vénale des biens concernés est estimée de 3 000 000 € hors taxes et hors coûts de dépollution et démolition.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 Mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

A Marseille, le 31 / 07 / 2020

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directeur Régional des Finances Publiques de

Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

des Bouches-du-Rhône, et par délégation,

Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques

Reçu au Contrôle de légalité le 20 novembre 2021

EMPRISE DE LA CESSION DE L'ANCIEN SITE RIVOIRE ET CARRET - MARSEILLE 11°

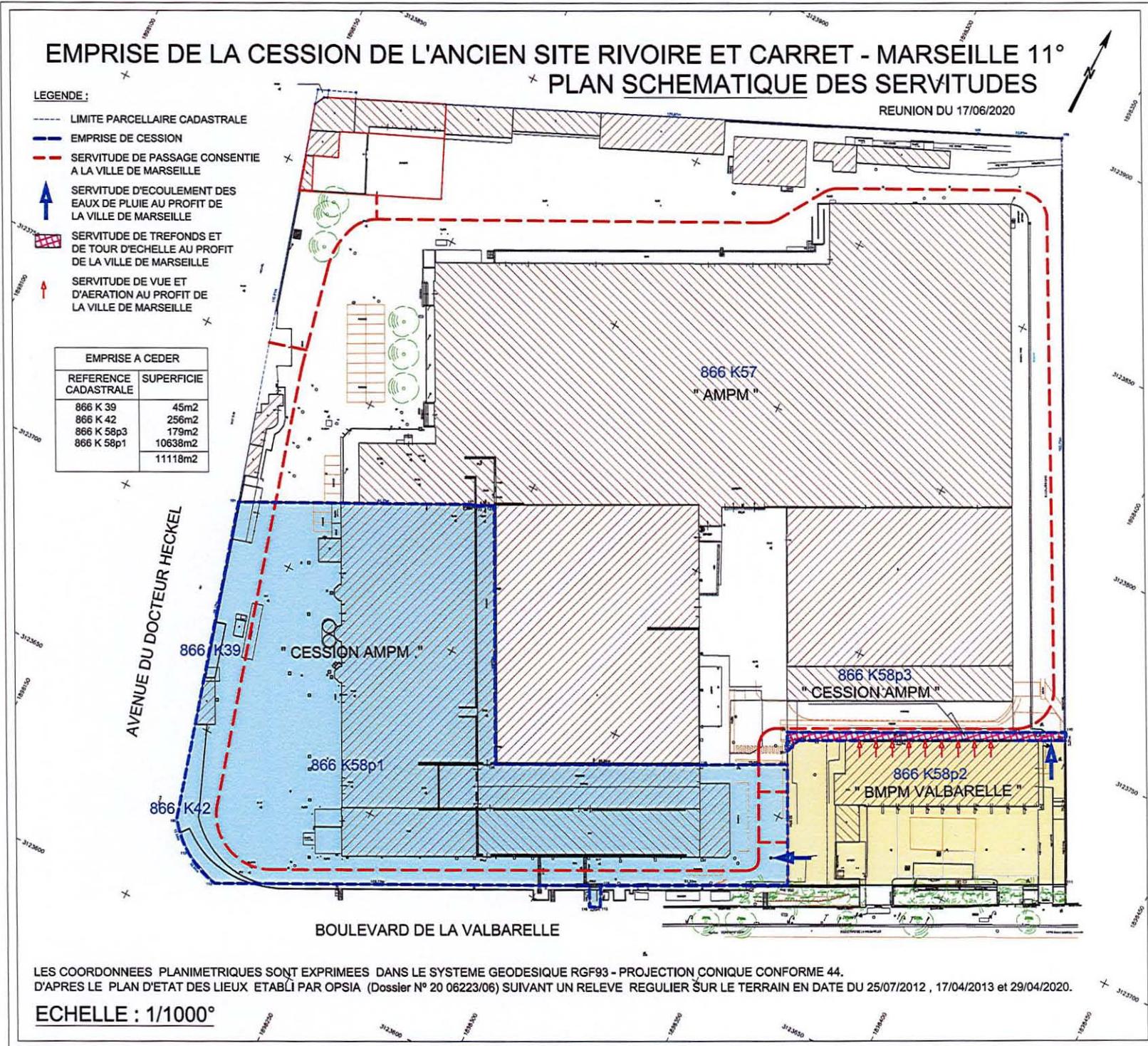
PLAN SCHEMATIQUE DES SERVITUDES

REUNION DU 17/06/2020

LEGENDE :

- LIMITE PARCELLAIRE CADASTRALE
- EMPRISE DE CESSION
- SERVITUDE DE PASSAGE CONSENTIE A LA VILLE DE MARSEILLE
- SERVITUDE D'ECOULEMENT DES EAUX DE PLUIE AU PROFIT DE LA VILLE DE MARSEILLE
- SERVITUDE DE TREFONDS ET DE TOUR D'ECHELLE AU PROFIT DE LA VILLE DE MARSEILLE
- SERVITUDE DE VUE ET D'AERATION AU PROFIT DE LA VILLE DE MARSEILLE

EMPRISE A CEDER	
REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE
866 K 39	45m2
866 K 42	256m2
866 K 58p3	179m2
866 K 58p1	10638m2
	11118m2



LES COORDONNEES PLANIMETRIQUES SONT EXPRIMEES DANS LE SYSTEME GEODESIQUE RGF93 - PROJECTION CONIQUE CONFORME 44.
D'APRES LE PLAN D'ETAT DES LIEUX ETABLI PAR OPSIA (Dossier N° 20 06223/06) SUIVANT UN RELEVÉ REGULIER SUR LE TERRAIN EN DATE DU 25/07/2012 , 17/04/2013 et 29/04/2020.

ECHELLE : 1/1000°

101452102
MA/ATL/MCA

VENTE
VILLE DE MARSEILLE / METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Avenue du Docteur Heckel - 11^{ème} arrondissement

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE**

**A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), Tour Méditerranée, 65 Avenue Jules Cantini, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maitre Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « EXCEN Marseille », dont le siège est à MARSEILLE 6ème, 65 Avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée.,**

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

LA VILLE DE MARSEILLE, Collectivité Territoriale ayant son siège à MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT (13002), quai du Port Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 211 300 553.

- ACQUEREUR -

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

QUOTITES ACQUISES

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

REPRESENTATION - DELIBERATIONS

- LA VILLE DE MARSEILLE est représentée à l'acte par Madame Mathilde CHABOCHE, Adjointe à la Ville de Marseille en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la Ville,

Agissant en sa dite qualité et en vertu :

. des pouvoirs qui lui ont été délégués par arrêté de Madame le Maire de la Ville de MARSEILLE en date du 20 juillet 2020, numéro 2020_01337 VDM, dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE);

. d'une délibération du Conseil Municipal n° ++++++, en date du ++++++, approuvant la cession objet des présentes, dont un extrait des registres des délibérations est demeuré ci-annexé, (ANNEXE)

Lesdites délibérations n'ayant fait l'objet d'aucun recours ainsi que le déclare la VILLE DE MARSEILLE, par l'intermédiaire de son représentant.

- LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE est représentée à l'acte par

Monsieur Christian AMIRATY, 2^{ème} Conseiller Délégué membre du Bureau de Métropole Aix-Marseille

Agissant en sa dite qualité et en vertu :

- des pouvoirs qui lui ont été délégués par arrêté en date du 24 juillet 2020, numéro 20/216/CM, reçu au contrôle de légalité le même jour dont une copie est demeurée ci-annexée. (ANNEXE)

- d'une délibération du Bureau de la Métropole n° ++++++, en date du ++++++, approuvant l'acquisition objet des présentes, dont un extrait des registres des délibérations est demeuré ci-annexé, (ANNEXE)

Monsieur Christian AMIRATY es-qualités, déclare que lesdites décisions ont été régulièrement publiées et n'ont fait l'objet à ce jour d'aucun recours, ni d'aucun déféré préfectoral.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "vendeur" désigne le vendeur représenté aux présentes.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne l'acquéreur représenté aux présentes.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le vendeur et l'acquéreur.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

EXPOSE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Aux termes de la délibération du ++++ susvisée, il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

« Madame la Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme et au développement harmonieux de la Ville, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Marseille est propriétaire d'un terrain bâti situé au 49/55 avenue du Docteur Heckel 13011 Marseille, apparaissant au cadastre sur les parcelles Quartier La Pomme section K n° 37, 38 – 39 – 41 et 42, d'une superficie d'environ 47 340 m², acquis par voie de préemption à la société PASTACORP en date du 14 juin 2004.

Par acte notarié du 20 mars 2014, la Ville de Marseille a cédé à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des détachements de terrains sis avenue du docteur Heckel, sur l'ancien site de l'usine Rivoire et Carret, afin que celle-ci puisse y regrouper ses différents services de la Direction de la Propreté Urbaine.

Sur l'emprise des terrains lui restant, la Ville de Marseille a réalisé un poste d'intervention du Bataillon des Marins Pompiers et a conservé la propriété du reliquat. Elle a d'autre part, bénéficié d'une convention de mise à disposition pour une « villa » dite « Maison 3D » occupée par le service communal de la Santé Publique et des Handicapés.

Par courrier en date du 29 octobre 2015 la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite pouvoir bénéficier du solde de superficies non utilisées restant appartenir à la Ville de Marseille, les parcelles 866 K 42/39/58p1 et p3, à savoir 11 118 mètres carrés de terrain et 5 800 mètres carrés de entrpôts/bureaux/hangars en vue de créer des bureaux et des hangars en vue du regroupement de ses services de la propreté urbaine.

Dans le cadre du projet présenté par la Métropole, la Direction de l'Immobilier de l'Etat, France Domaine, a été saisie afin de connaître la valeur vénale de cet ensemble immobilier.

Cette évaluation a déterminé la valeur vénale de la propriété communale à la somme de 3 000 000 euros..

Cette cession nécessitera la constitution de servitudes communes : servitude tréfonds relative aux fondations de la caserne ; servitude de passage autour du site d'AMPM ; servitude d'accès par les portails du site d'AMPM, sise avenue du Docteur Heckel ; servitudes de vue au profit de la caserne de la Valbarelle ; servitudes des sept grilles d'aération ; servitude réseau SEMM situé du côté de la Valbarelle ; servitue réseau télécom située bd Valbarelle aux bénéfices des deux parties.

Le but est d'harmoniser l'ensemble en permettant à chacun d'accéder et d'entretenir les différents bâtis dont la caserne propriété de la Ville.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LA DEMANDE DE LA MAMP EN DATE DU 29 OCTOBRE 2015
VU AVIS DE LA DIE DU 31/07/2020 N°S 2020-211V0863
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1 Est approuvé la cession par la Ville de Marseille au profit de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des terrains situés 55 avenue du Docteur Heckel 13011 Marseille, pour une surface de 11 118 m2 , au prix de 3 000 000 euros (trois millions d'euros), conformément à l'avis de France Domaine et tel que figurant sur le plan ci-joint :

- La Pomme (866) K 58p1 de 10 668 m2
- La Pomme (866) K 58p3 de 179 m2
- La Pomme (866) K 39 de 45 m2
- La Pomme (866) K 42 de 256 m2

Les détachements de terrain seront plus parfaitement délimités par l'établissement de document(s) d'arpentage à la Charge de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

ARTICLE 2 Sont approuvées toutes les servitudes incombant à la Communauté Urbaine Marseille Métropole et à la Ville de Marseille

ARTICLE 3 La recette correspondante sera constatée sur les budgets 2020 et suivants

ARTICLE 4 Madame la Maire ou son représentant est habilités à signer tous les documents et actes se rapportant à la présente cession.. »

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du bureau de la métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 15 octobre 2020 reçue au contrôle de légalité le ++++++.

ci-après retranscrite par extrait :

« Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par acte notarié du 20 mars 2014, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a fait l'acquisition à titre gratuit, d'une partie du site « Rivoire et Carret » auprès de la Ville de Marseille qui en était propriétaire depuis 2004 ; cette démarche, était justifiée d'une part, par la nécessité de regrouper sur cet emplacement les services communaux de la Propreté Urbaine et d'autre part, ce site devait recevoir le projet d'une voie de contournement à réaliser par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Le solde du terrain est demeuré propriété de la ville de Marseille et a notamment permis la construction du bâtiment du bataillon des marins pompiers de la Valbarelle.

Sur ce périmètre, la Métropole a continué à développer ses activités, notamment logistiques (atelier de réparation de véhicules de propreté et magasins, stockage matériel voirie, bacs et conteneurs...) administratives (Bureaux des Direction de la Propreté urbaine, Direction des moyens techniques, du secteur voirie). Ces activités se sont agrégées au fil du temps sans véritable logique d'ensemble et sans optimiser le potentiel foncier du site.

Dans ce contexte, il est donc à présent envisagé de faire de l'ensemble du site de Rivoire et Carret, un pôle stratégique dédié aux activités logistiques et opérationnelles mentionnées ci-dessus, en lien avec la compétence métropolitaine Propreté Urbaine.

Pour mener à bien ce projet, il convient de maîtriser la totalité du foncier, à l'exception de l'emprise du bataillon des marins pompiers, qui demeurera la propriété de la ville de Marseille. Cette acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence porterait ainsi sur les parcelles cadastrées :

- 211 866 K 58 P1 de 10 668 m²
- 211 866 K 58 P3 de 179 m²
- 211 866 K 39 de 45 m²
- 211 866 K 42 de 256 m²

Soit une emprise totale de 11 118 m², telle que matérialisée sur le plan de division OPSIA établi sous le numéro 2006223/06 du 13 mai 2020 ci-annexé.

Les négociations engagées entre la ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont permis d'aboutir à un accord par lequel les parties acceptent la concrétisation de cette opération par l'établissement d'un projet d'acte de vente fixant les modalités de cette acquisition ci-annexé.

Il est donc proposé d'approuver cette acquisition moyennant le prix de vente de 3 000 000 euros H.T. (trois millions euros H.T.) conformément à l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat n° 2020-211V0863 en date du 31 juillet 2020 ci-annexé.

Par ailleurs, afin d'organiser le bon fonctionnement entre ces deux entités voisines (Pôle stratégique métropolitain et bataillon des marins pompiers), diverses servitudes de passage, de tour d'échelle, d'écoulement des eaux pluviales, de vue et d'aération seront constituées à l'acte de vente selon les modalités définies au projet d'acte de vente ci-annexé.

Concomitamment la ville de Marseille doit approuver cette cession au Conseil Municipal.

Le projet d'acte annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition
- Les frais liés au détachement parcellaire et au bornage
- Le remboursement de la taxe foncière

Ce bien sera enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13211004.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des collectivités territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

- La délibération n° HN 001-8073 du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 31 juillet 2020 ;
- Le projet d'acte de vente notarié ;
- La Lettre de saisine de la Présidente Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire de poursuivre les démarches foncières d'acquisition débutées en 2014, du site de Rivoire et Carret afin d'en maîtriser la totalité et ce, afin d'y implanter le pôle stratégique de la Direction de la Propreté Urbaine en termes logistiques et administratifs.
- Qu'il convient de prévoir parallèlement l'établissement des diverses servitudes nécessaires à la bonne interaction entre lesdits services métropolitains et la desserte du bataillon des marins pompiers de Marseille, située sur la parcelle limitrophe.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition d'une emprise foncière bâtie sise sur les parcelles cadastrées 866 section K n° 58 p1, n° 58 p3, n° 39 et 42, d'une contenance totale de 11 118 m², sises 49 Avenue du Docteur Heckel et Avenue de la Valbarelle, Marseille, 11ème arrondissement, auprès de la Ville de Marseille, pour un montant de 3 000 000 € auxquels n'est pas appliqué la T.V.A. (trois millions euros) conformément à l'avis de valeur vénale n° 2020-211V0863 délivré par la Direction Immobilière de l'Etat le 31 juillet 2020, ainsi que le projet d'acte notarié annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Est approuvée également, la constitution au profit de la ville de Marseille, sur les parcelles précitées, de l'ensemble des servitudes de passage, de tour d'échelle, d'eaux pluviales et d'aération ainsi que de vue et d'aération nécessaires à la bonne interaction et organisation entre le bataillon des marins pompiers de Marseille, et les services métropolitains utilisateurs du site de Rivoire et Carret dont les modalités sont définies au projet d'acte de vente ci-joint.

Article 3 :

Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique de vente et de constitution de servitudes, dont le projet est annexé aux présentes.

Article 4 :

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition sont mis à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 5 :

Les crédits nécessaires à l'acquisition foncière et constitution de servitudes sont inscrits au budget de la Métropole, **Opération xxxx - Chapitre xxx - Nature xxx**

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilitée à signer l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents et acte inhérents à la présente opération. »

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION**

A MARSEILLE 11ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13011
49 Avenue du Docteur Heckel, et boulevard de la Valbarelle,

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
866	K	58p1	avenue du Docteur Heckel	01 ha 06 a 38 ca
866	K	58p3	avenue du Docteur Heckel	00 ha 01 a 79 ca
866	K	39	49 avenue du Docteur Heckel	00 ha 00 a 45 ca
866	K	42	49 avenue du Docteur Heckel	00 ha 02 a 56 ca

Total surface : 01 ha 11 a 18 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. (ANNEXE)

L'accès à l'immeuble vendu s'effectue à partir de la voie publique, depuis l'Avenue du Docteur Heckel.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et tel qu'il figure sous teinte bleue et +++ sur le plan de division établi le ++++++++ par le cabinet OPSIA MEDITERRANEE, géomètres-experts, demeuré ci-annexé.

Il est ici déclaré par le **VENDEUR**, par l'intermédiaire de son représentant :

FONDS DOMINANT également ci-après désigné, ce qui est accepté par le VENDEUR. Cette servitude de passage comprend également une servitude d'accès au profit du VENDEUR par les portails existants sur l'avenue du Docteur Heckel :

Désignation du fonds servant

Parcelles sises à Marseille (13011) cadastrées section 866 K numéro 58p1 pour 01ha06a38ca, numéro 858 p3 pour 01a 79ca, numéro 57 pour 03ha 31a 15ca et numéro 38 pour 01a 61ca.

Référence de publication du fonds servant

Le FONDS SERVANT appartient à L'ACQUEREUR, savoir :

- Parcelles 866 K numéro 58 p1 et numéro 58 p3 par suite du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude,
- Parcelle 866 K numéro 57 et numéro 38 pour les avoir acquises suivant acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 20 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 LE 17 avril 2004 volume 2004P numé 1793.

Désignation du fonds dominant

Parcelle sise à Marseille (13011) cadastrée section 866 K numéro 58 p2 pour 00ha 29a 70ca.

Origine de propriété du fonds dominant

Le FONDS DOMINANT appartient à la Ville de MARSEILLE, VENDEUR aux présentes, en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées sous l'effet relatif du présent acte.

Assiette de la servitude

La bande de terrain assiette de la présente servitude d'une largeur moyenne de 3,50 mètres sur un linéaire de 768 mètres environ, figure sous tirets rouges au plan référencé « EMPRISE DE L'ANCIEN SITE RIVOIRE ET CARRE – MARSEILLE 11° - PLAN SCHEMATIQUE DES SERVITUDES – 17 juin 2020 au 1/1000° Dossier n°20 06223/06 » établi par le Cabinet OPSIA, géomètre-expert à Marseille, demeuré ci-annexé (**ANNEXE**).

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage à sens unique pourra être exercé sur l'assiette de cette servitude à pieds et par tous véhicules (y compris semi-remorques de livraison de la caserne) en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires successifs du FONDS DOMINANT, ainsi que par tous les exploitants du FONDS DOMINANT, leurs salariés, visiteurs, prestataires et clients et, plus généralement, par tous les utilisateurs, usagers et visiteurs du FONDS DOMINANT, pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et/ou d'exploitation, quels qu'ils soient, du FONDS DOMINANT.

Cet accès devra se conformer à la trame circulatoire déterminée par le propriétaire du fonds servant et devra être complétée par une aire de manœuvre des poids lourds et semi-remorques devant les portails.

Le sens de circulation pourra être amené à être modifié par la Métropole Aix Marseille Provence en fonction de l'organisation du site.

Les deux portails coulissants desservant le futur centre alimentaire du Bataillon des Marins Pompiers seront implantés sur la propriété de la Ville de Marseille.

Les bâtiments édifiés sur le FONDS DOMINANT pourront être affectés à tous les usages, sans restriction, notamment l'usage de caserne des marins pompiers de Marseille.

Les propriétaires successifs du FONDS SERVANT devront entretenir continuellement en bon état l'assiette du droit de passage et assumeront régulièrement l'entretien du portail d'accès, le tout à leurs frais exclusifs.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien, de sa réparation et de sa réfection, ainsi que ceux de même nature relatifs au portail d'accès seront à la charge exclusive des propriétaires successifs du FONDS SERVANT.

Tout aménagement de l'assiette de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Toutefois, chacun des propriétaires des FONDS SERVANT et DOMINANT, pour lui-même ou pour ses utilisateurs, sera toujours responsable des dommages qu'il causerait à l'assiette de la présente servitude et sera tenu de réparer à ses frais et sans délai les dégradations dont il serait responsable.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €).

2°/ CONDITION PARTICULIERE

Les parties rappellent qu'aux termes de l'acte de vente par la VILLE DE MARSEILLE au profit de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE devenue depuis la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, portant sur les parcelles 866 K 37, 38 et 57, reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 20 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 le 17 avril 2014, volume 2014P numéro 1793, il a été convenu à titre de condition particulière ce qui suit littéralement retranscrit :

« D'un commun accord entre les parties, et dans le cadre de l'aménagement du futur Bataillon des Marins Pompiers de la Valbarelle devant être réalisé par la VILLE DE MARSEILLE sur la parcelle restant sa propriété, il est convenu et arrêté ce qui suit :

A/ La Ville de Marseille prendra à sa charge :

- La démolition et l'évacuation du hangar identifié sous teinte jaune et sur le plan dénommé « PLAN DE DIVISION FONCIERE ET SERVITUDES » ci-annexé sur support électronique), ainsi que la remise en état corrélative du réseau d'évacuation des eaux pluviales,

Cette démolition libèrera une emprise à l'arrière du Bataillon des Marins Pompiers d'environ 9 mètres.

- La réalisation d'un mur fermant l'alvéole du hangar de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, longeant la future voie de contournement, désigné « Mur A » sur ledit plan.

- La réalisation d'une clôture et d'un portail débrayable, entre l'Avenue du Docteur Heckel et le bâtiment restant lui appartenir, le long de la limite divisoire entre la parcelle vendue et celle restant sa propriété, délimitée par des croix rouge sous la lettre « C » sur ledit plan. Cette clôture de type rigide (gantois) sera d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Etant ici précisé que la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE s'engage à consentir à la VILLE DE MARSEILLE une convention d'occupation temporaire sur une emprise de chantier d'environ 535 m² nécessaire à la réalisation des fondations profondes pour l'édification du Bataillon des Marins Pompiers.

Ladite emprise figure en hachuré jaune et violet sur le plan de division et servitudes sus-énoncé, ci-annexé sur support électronique.

B/ La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra à sa charge :

- La protection du mur arrière du Bataillon des Marins Pompiers par des glissières de sécurité, dès son achèvement par rapport à la circulation de ses poids lourds.

- Le long de la limite de la propriété cadastrée section 866 K numéro 57, délimitée par des croix rouge sous la lettre « B » sur ledit plan. la pose d'une clôture avec portail de 3,50 mètres débrayable soumis à l'approbation du service prévention du Bataillon des Marins Pompiers, ainsi qu'à déclaration préalable de travaux. En effet, en cas d'incendie important, deux accès sont indispensables pour faciliter le flux des véhicules de secours.

- La mise en place de matériaux assurant un degré coupe-feu de deux heures entre les murs mitoyens de chaque bâtiment (le long des coursives). »

La Métropole Aix-Marseille Provence s'oblige à ce titre à installer des glissière en béton au lieu de glissières métalliques pour protéger la façade nord du bâtiment du Bataillon des Marins Pompiers.

3°/ Servitude de tour d'échelle

Pour permettre l'entretien, la réparation, la réfection et la reconstruction du bâtiment édifié sur la propriété restant appartenir au VENDEUR, L'ACQUEREUR constitue, à titre réel et perpétuel, la présente servitude de tour d'échelle, sur le FONDS SERVANT ci-après désigné, au profit du FONDS DOMINANT également ci-après désigné, ce qui est accepté par le VENDEUR :

Désignation du fonds servant

Parcelle sise à Marseille (13011) cadastrée section 866 K numéro numéro 58 p3 pour 01a 79ca

Référence de publication du fonds servant

Le FONDS SERVANT appartient à L'ACQUEREUR par suite du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Désignation du fonds dominant

Parcelle sisé à Marseille (13011) cadastrée section 866 K numéro 58 p2 pour 00ha 29a 70ca.

Origine de propriété du fonds dominant

Le FONDS DOMINANT appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées sous l'effet relatif du présent acte.

Assiette de la servitude

L'assiette de la présente servitude figure sous CROISILLONS ROUGES au plan référencé « « EMPRISE DE L'ANCIEN SITE RIVOIRE ET CARRE – MARSEILLE 11° - PLAN SCHEMATIQUE DES SERVITUDES – 17 juin 2020 au 1/1.000°+++++ Dossier n°20 06223/06 » » établi par le Cabinet OPSIA, géomètre-expert à Marseille, demeuré ci-annexé (ANNEXE).

Conditions d'exercice de la servitude

Les droits résultant de la présente servitude pourront être exercés sur l'assiette ci-dessus définie par les propriétaires successifs du FONDS DOMINANT, ainsi que par tous les exploitants du FONDS DOMINANT, leurs salariés et prestataires.

La présente servitude comprend le droit de déposer sur son assiette tous les équipements et matériaux nécessaires pour la réalisation des travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de construction et de reconstruction des bâtiments du FONDS DOMINANT.

Ces équipements et matériaux devront être retirés dès la fin des travaux.

Le propriétaire du FONDS SERVANT devra être prévenu de toute intervention, par courrier, au moins quinze jours à l'avance, sauf cas d'urgence.

Il devra être précisé dans ce courrier au propriétaire du FONDS SERVANT le nom de l'entreprise - ou des entreprises qui seront amenées à intervenir et, le cas échéant, le nom du maître d'œuvre.

Pendant la durée de réalisation des travaux et pour assurer la protection des propriétaires et occupants du FONDS SERVANT ainsi que de leurs ayants-droit et ayants-cause, une barrière de protection sera installée, aux frais du propriétaire du FONDS DOMINANT, en limite de l'assiette de la servitude. Cette barrière devra être retirée par le propriétaire du FONDS DOMINANT dès la fin des travaux et l'assiette de la servitude devra, le cas échéant, être remise en état.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €).

4°/ Servitude d'écoulement des eaux pluviales

Pour permettre l'évacuation du trop plein de la réserve d'eau et du bassin de rétention de 100m³ de l'immeuble du Bataillon des Marins Pompiers, vers le réseau des eaux pluviales existant sur les terrains de la Métropole, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, à titre de servitude réelle et perpétuelle, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude d'écoulement des eaux pluviales.

Désignation du fonds servant

Parcelles sises à Marseille (13011) cadastrées section 866 K numéro 58p1 pour 01ha06a38ca, numéro 858 p3 pour 01a 79ca, numéro 57 pour 03ha 31a 15ca et numéro 38 pour 01a 61ca.

Référence de publication du fonds servant

Le FONDS SERVANT appartient à L'ACQUEREUR, savoir :

- Parcelle 866 K numéro 58 p1 et numéro 58 p3 par suite du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude,
- Parcelle 866 K numéro 57 pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 20 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 LE 17 avril 2004 volume 2004P numé 1793.

Désignation du fonds dominant

Parcelle sise à Marseille (13011) cadastrée section 866 K numéro 58 p2 pour 00ha 29a 70ca.

Origine de propriété du fonds dominant

Le FONDS DOMINANT appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées sous l'effet relatif du présent acte.

Assiette de la servitude

L'assiette de la présente servitude figure sous teinte ++ (matérialisée par 2 flèches bleues) au plan référencé « +« EMPRISE DE L'ANCIEN SITE RIVOIRE ET CARRE – MARSEILLE 11° - PLAN SCHEMATIQUE DES SERVITUDES – 17 juin 2020 au 1/.1000°+++++ Dossier n°20 06223/06 » +++++ » établi par le Cabinet OPSIA, géomètre-expert à Marseille, demeuré ci-annexé.

Conditions d'exercice de la servitude

Raccordement au réseau existant – Bassin de rétention ?

La surverse du bassin de rétention s'effectue par une fenêtre d'écoulement existante dans le mur et rejoint le caniveau en direction du Nord telle que figuré par une flèche bleue sur le plan.

L'écoulement des eaux pluviales se fait également à l'ouest du bâtiment tel que figuré sur une flèche bleue sur le plan.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €).

-5 °/ Servitude de vue et d'aération

A la suite de l'édification sur la parcelle 866 K 58 p2 de la caserne des marins pompiers et afin de maintenir les vues existantes (9 fenêtres existantes par étage, sur 3 étages, soit 27 fenêtres) et l'aération des chambres des marins pompiers en façade nord du bâtiment,(7 grilles d'aération en rez-de-chaussée sur l'arrière de la caserne) l'ACQUEREUR constitue, à titre réel et perpétuel, une servitude de vue sur le FONDS SERVANT ci-après désigné, au profit du FONDS DOMINANT également ci-après désigné, ce qui est accepté par le VENDEUR :

Désignation du fonds servant

Parcelles sises à Marseille (13011) cadastrées section 866 K numéro 858 p3 pour 01a 79ca et numéro 57 pour 03ha 31a 15ca .

Référence de publication du fonds servant

Le FONDS SERVANT appartient à L'ACQUEREUR, savoir :

- Parcelle 866 K 58 p3 par suite du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude,
- Parcelle 866 K numéro 57 pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 20 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 LE 17 avril 2004 volume 2004P numéo 1793.

Désignation du fonds dominant

Parcelle sise à Marseille (13011) cadastrée section 866 K numéro 58 p2 pour 00ha 29a 70c a.

Origine de propriété du fonds dominant

Le FONDS DOMINANT appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées sous l'effet relatif du présent acte.

Conditions d'exercice de la servitude

Les propriétaires successifs du FONDS DOMINANT auront le droit de maintenir sur la façade nord du bâtiment édifié sur le FONDS DOMINANT, toutes les ouvertures existantes servant tant à la vue qu'à l'aération des chambres des marins pompiers, savoir 27 fenêtres et 7 grilles d'aération ainsi qu'il est dit ci-avant..

Par l'effet de la présente servitude, toutes les vues sur le FONDS SERVANT créées par ces ouvertures seront autorisées.

Le propriétaire du fonds servant s'interdit d'effectuer aucune construction ni clôture ni plantation sur une bande d'une largeur de NEUF (9) mètres et d'une longueur de mètres (longueur du bâtiment)

L'assiette de la servitude est figurée au plan annexé.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €).

6°/ Servitude de non aedificandi

L'ACQUEREUR est informé par le VENDEUR de l'existence de fondations en tréfonds sur une largeur de cinquante centimètres environ le long de l'immeuble constituant le bâtiment du Bataillon des Marins Pompiers.

La vente porte également sur ce tréfonds comprenant un ouvrage dépendant de l'immeuble restant appartenir au VENDEUR, les parties conviennent d'un commun accord, de ne pas établir d'état descriptif de division en volume.

Le propriétaire du fonds servant constitue à titre réel et perpétuel au profit du fonds dominant une servitude non aedificandi.

Désignation du fonds servant

Parcelles sises à Marseille (13011) cadastrées section 866 K numéro 858 p3 pour 01a 79ca et numéro 57 pour 03ha 31a 15ca .

Référence de publication du fonds servant

Le FONDS SERVANT appartient à L'ACQUEREUR, savoir :

- Parcelle 866 K 58 p3 par suite du présent acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude,
- Parcelle 866 K numéro 57 pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 20 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 LE 17 avril 2004 volume 2004P numé 1793.

Désignation du fonds dominant

Parcelle sise à Marseille (13011) cadastrée section 866 K numéro 58 p2 pour 00ha 29a 70c a.

Origine de propriété du fonds dominant

Le FONDS DOMINANT appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées sous l'effet relatif du présent acte.

Conditions d'exercice de la servitude

La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement sur tout ou partie de la parcelle grevée de cette servitude.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre gratuit sans indemnité.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €).

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et emplacements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000,00 EUR)**, conformément à l'avis de valeur vénale délivré par la Direction Immobilière de l'Etat le 31 juillet 2020 ci-après visé.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à _____ maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

CLAUSE DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

La présente vente a été conclue entre les parties sur la base de la réalisation par la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE dans le BIEN d'un pôle dédié aux activités logistiques et opérationnelles de la Direction de la Propreté Urbaine de la Métropole

Si dans les DIX(10) ans du présent acte, la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE venait à céder le BIEN en tout ou partie, à titre onéreux pour un prix supérieur au PRIX de vente, la moitié de la plus value nette réalisée sur la vente, déduction faite des travaux et investissements réalisés par et aux frais de la Métropole, sera reversée à la Ville de Marseille.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

IMPOT SUR LA MUTATION

Avis du directeur des services fiscaux

En application des dispositions de l'article L 3221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 31 juillet 2020.

Cet état est annexé.(ANNEXE)

Exonération fiscale

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>			
<i>départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
3 000 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

NEANT

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

ABSENCE DE DECLASSEMENT PREALABLE

En application des dispositions de l'article L 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les biens des personnes publiques peuvent être cédés entre celles-ci sans déclassement préalable lorsqu'ils sont destinés à l'exercice de des compétences de la personne publique qui les acquiert et qui relèveront de son domaine public.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le _____ et certifié à la date du _____ ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, des anciens titres de propriété, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme.

ANTENNE DE TELEPHONIE MOBILE

Le VENDEUR déclare :

- qu'une 1ère convention d'occupation précaire a été régularisée avec la société Société Française du Radiotéléphone (SFR) le 1^{er} avril 1998 pour l'implantation d'un local techniques et d'antennes,
- laquelle a fait l'objet d'une nouvelle convention d'occupation précaire par acte sous seing privé en date du 1^{er} novembre 2007 pour l'occupation d'un local technique au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une surface d'environ 12 m2 pour accueillir du matériel de télécommunication.

Il a été expressément stipulé à l'article 3 de ladite convention :

« La présente convention est conclue pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} novembre 2007.

A son expiration, une nouvelle convention devra si nécessaire être négociée entre les parties.

Elle pourra être dénoncée à tout moment par chacune des parties moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. »

Une copie de ces conventions est demeurée ci-annexée. (ANNEXE)

La localisation du local technique, des antennes et de l'emplacement de l'alimentation électrique du local est figurée sur le plan intitulé « Plan schématique des servitudes réseaux » demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la poursuite ou de la résiliation de ce contrat sans recours contre le VENDEUR.

PANNEAU PUBLICITAIRE

Le VENDEUR déclare qu'un panneau publicitaire est implanté à l'angle de l'avenue du Docteur Heckel et du Boulevard de la Valbarelle sur la parcelle 866 K 42..

Ce contrat a fait l'objet d'une procédure de résiliation par le VENDEUR

TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES

Le VENDEUR déclare qu'il existe sur le site, à l'ouest de la parcelle 866 K 58p1 un transformateur électrique ENEDIS dénommé « RIVOIRE n°3215 numéroté sur place 620, alimentant le site de la Métropole.

La localisation de ce transformateur est figurée sur le plan intitulé « Plan schématique des servitudes réseaux » demeuré ci-annexé.

Le VENDEUR précise que deux autres postes de transformation sont implantés dans le talus sur la parcelle cadastrée 866 K 43 appartenant à TOTAL SA.

PASSAGE D'UNE CANALISATION GRDF

Le VENDEUR déclare qu'il existe sur le site une armoire et canalisation de gaz de type MPB AC 60 desservant la Métropole sur la parcelle 866 K 58p1 vendue aux présentes

La localisation de cette cananlisation est figurée sur le plan intitulé « Plan schématique des servitudes réseaux » demeuré ci-annexé.

PASSAGE DE CANANLISATION SEEM

Le VENDEUR Le vendeur déclare qu'il existe sur le site 4 canalisations d'eau potable de la SEMM sur la parcelle à céder 866K 58 p1, de compétence Métropolitain.

RESEAU TELECOM ORANGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe sur le site un réseau télécom sur la parcelle 866 K 58 p1.

CANNALISATIONS ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** signale la présence sur le site :

- d'un réseau public Métropolitain pour les eaux pluviales de type PR 115/80
- Et d'un réseau sanitaire PC60 sur la parcelle 866 K 58p1 selon le plan SERAMM du 7 janvier 2019.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme établie par+++ le ++ est annexée.

(ANNEXE)

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

LE **BIEN** est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire de ce droit étant l'**ACQUEREUR**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans

	15 ans		
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par , diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme

certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le _____, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du _____ comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le _____ est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aэrodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone +++ (1 ou 2), l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Une lettre délivrée le par le service communal, dont l'original est annexé, constate ce raccordement.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Etat des risques et pollutions

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par des plans de prévention des risques et pollutions, prescrits ou approuvés, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été établi par le VENDEUR un état des risques et de pollutions en date du +++++, demeuré ci-annexé. (ANNEXE)

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce document, et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (C. assur. Art. L.125.2) ou technologiques (C. assur. Art. L.128.2).

Environnement

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à LA VILLE DE MARSEILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens immobiliers étrangers aux présentes, de :

La Société dénommée PASTACORP , société par actions simplifiée, au capital de 3.054.621,00 EUROS ayant son siège social à AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) LE MILLENIUM BT B PARC DE LA DURANNE identifiée sous le numéro SIREN 423 068 303 RCS AIX EN PROVENCE.

Suivant acte reçu par Maître Hervé SANTELLI, lors notaire à MARSEILLE le 13 octobre 2004

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix total de DIX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (10 400 000,00 €)

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau 4EME bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28 octobre 2004, volume 2004 P, numéro 5203.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-annexée. (ANNEXE).

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège indiqué en tête des présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.