

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

**MONSIEUR DANIEL CECCHINI DES LOTS 5, 9 ET 10 D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ
DEPENDANT DU LOTISSEMENT "COIN JOLI", SIS SUR LA PARCELLE CADASTRÉE 853
V82 SITUÉE 78, RUE AUGUSTIN AUBERT À MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT,
NECESSAIRE À LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE L'EXTENSION SUD DU RÉSEAU DE
TRAMWAY.**

Dans le cadre de ses compétences en matière de Mobilité, la Métropole Aix-Marseille-Provence assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de Marseille ; au Nord jusqu'à Gèze et au Sud jusqu'à la Gaye. Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer l'intermodalité au profit des transports en commun.

Monsieur Daniel Cecchini est propriétaire lots 5, 9 et 10 d'un immeuble en copropriété dépendants du lotissement "coin joli", sis sur la parcelle cadastrée 853 v82 située 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, nécessaires à la réalisation des travaux de l'extension sud du réseau de tramway.

Au terme de négociations entreprises par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur l'acquisition par la Métropole de cette emprise pour un montant total de 233 320 euros TTC (indemnités principale et emploi)

Les modalités de l'acquisition sont définies dans le projet d'acte annexé à la présente délibération.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 16 décembre 2021

9512

■ **ACQUISITION A TITRE ONEREUX AUPRES DE MONSIEUR DANIEL CECCHINI DES LOTS 5, 9 ET 10 D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE DEPENDANT DU LOTISSEMENT "COIN JOLI", SIS SUR LA PARCELLE CADASTREE 853 V82 SITUEE 78, RUE AUGUSTIN AUBERT A MARSEILLE 9EME ARRONDISSEMENT, NECESSAIRE A LA REALISATION DES TRAVAUX DE L'EXTENSION SUD DU RESEAU DE TRAMWAY.**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence, autorité organisatrice de la Mobilité depuis le 1er janvier 2016, assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de Marseille ; au Nord jusqu'à Gèze et au Sud jusqu'à la Gaye. Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer l'intermodalité au profit des transports en commun.

Dans le cadre de cette phase d'extension projetée, la création d'un Centre de Remisage et de Maintenance (SMR) de tramway sur le site Dromel / Montfuron est également prévue pour répondre aux besoins de remisage et de maintenance des rames de tramway nécessaires à l'exploitation du réseau étendu.

Par délibération DTM 004-1028/15/CC du 22 mai 2015, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le programme de la première phase de l'extension du réseau de tramway d'agglomération ainsi que la création d'un dépôt de tramway sur le site Dromel/Montfuron.

Le prolongement évoqué représente :

- Sur sa partie Nord, un linéaire supplémentaire de 1,8 km (Extension Arenc – Gèze) ;
- Sur sa partie Sud, un linéaire supplémentaire de 4,4 km (Extension Castellane-La Gaye).

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) et sur l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L181-1 du code de l'environnement. L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête parcellaire conduite conformément aux dispositions des articles R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation. L'enquête publique « parcellaire » s'est déroulée du 3 février 2021 au 18 février 2021 inclus.

Par un arrêté en date du 15 juin 2021, le Préfet des Bouches du Rhône a déclaré d'utilité publique la réalisation, par la Métropole Aix-Marseille-Provence, des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) du réseau de tramway de Marseille, de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de Marseille.

La réalisation de ces travaux d'aménagement nécessite de trouver des accords sur la maîtrise foncière des terrains avec les propriétaires riverains.

Un immeuble en copropriété dépendant du lotissement dénommé « Coin Joli », situé sur la parcelle cadastrée 853 V0082 de 307 m² et composé de 10 lots de copropriété appartenant à trois copropriétaires distincts, est impacté en totalité par le projet de tramway.

Monsieur Daniel CECCHINI est propriétaire des lots de copropriété suivants :

- Lot 5 consistant en un appartement de type 2 de 45m² au rez de jardin,
- Lots 9 et 10 consistant en deux morceaux de terrain en friche représentant 7/978èmes des parties communes.

La Métropole Aix-Marseille-Provence doit s'assurer de la maîtrise totale de l'ensemble des lots de copropriété impacté par le projet.

Aussi, la Métropole s'est rapprochée de Monsieur Daniel CECCHINI en vue de procéder à l'acquisition amiable de ces lots.

Au terme de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition du bien objet des présentes, arrêté à 233 320 € HT (deux cent trente-trois mille trois cent vingt euros), auquel n'est pas appliqué de TVA, au vu de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et sur les modalités de l'acquisition projetée.

Ce montant qui ne fait pas l'objet d'un assujettissement à la TVA, se décompose en :

- Indemnité principale : 211 200 euros
- Indemnité de emploi : 22120 euros

Il est à noter que la valeur vénale du bien établie par la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été calculée en valeur occupée. Aussi, compte tenu du fait que d'une part, le bien est vendu libre avec jouissance différée et que d'autre part le vendeur s'engage à faire son affaire personnelle de son relogement il convient de majorer de 10% la valeur vénale initiale, l'écart moyen en valeur libre étant de 15 %.

En effet le propriétaire occupant précise avoir eu parfaitement connaissance des droits dont il bénéficie en matière de relogement, et déclare expressément dispenser la Métropole Aix Marseille Provence de procéder à son relogement dans les conditions visées par l'article L 314-2 du code de l'urbanisme, souhaitant en faire son affaire personnelle.

Le projet d'acte annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière libre de toute occupation et met à la charge de la Métropole Aix Marseille Provence l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente
- En ce inclus 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 n° 13209005

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le projet d'acte déterminant les conditions de cette acquisition.

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
- Le Code de l'Environnement ;
- Le Code de l'Expropriation ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat du 02/06/2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ; ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 14 décembre 2021.

Où le rapport ci-dessus**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,****Considérant**

- Que l'acquisition auprès de Monsieur Daniel CECCHINI des lots 5, 9 et 10 d'un immeuble en copropriété dépendant du lotissement « Coin Joli » sis sur la parcelle cadastrée 853 V 0082 d'une superficie de 307 m², et situé au 78, rue Augustin Aubert Marseille 9^{ème} arrondissement, permettra d'engager les travaux pour l'extension Sud du réseau de tramway de Marseille.

Délibère**Article 1 :**

Sont approuvés l'acquisition des lots 5, 9 et 10 d'un immeuble en copropriété dépendant du lotissement « Coin Joli » sis sur la parcelle cadastrée 853 V 0082, libres de toute occupation avec jouissance différée au 30 juin 2022 d'une superficie de 307 m², et situé au 78, rue Augustin Aubert Marseille 9^{ème} arrondissement, auprès de Monsieur Daniel CECCHINI pour un montant total de 233 320 euros HT (deux cent trente-trois mille trois cent vingt euros) auquel n'est pas appliqué de TVA, ainsi que le projet d'acte annexé à la présente délibération.

Article 2:

Maître Lorréna BOTTARI DESPIEDS, notaire à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique dont le projet ci-annexé.

Article 3:

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

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la Métropole – Sous Politique C230 – Opération 2015110600 – Chapitre 2015110600- Nature 2125

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le projet d'acte ainsi que l'acte authentique dont le projet est demeuré ci-annexé et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

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 02/06/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13209-26519
Réf.DS : 4074980

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Appartement

Adresse du bien : 78 Rue augustin Aubert 13009 Marseille

Valeur vénale : 192 000 € HT + une indemnité de emploi de 20 200 €

1 – Service Consultant

Métropole Aix-Marseille

Affaire suivie par :

Mme OZ

2 -Date de consultation

: 07/04/2021

Date de réception

: 07/04/2021

Date de visite

: 12/03/2021 (extérieure)

Date de constitution du dossier "en état" : 04/05/2021

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

Détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier non bâti – Projet d'Extension Nord/SUD du Tramway – D.U.P en cours de validation

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 853 V 82 d'une contenance de 307 m²

La Métropole Aix-Marseille dans le cadre de son projet d'extension Nord/Sud du tramway souhaite obtenir la valeur vénale d'un bien immobilier bâti implanté au sein d'un immeuble en copropriété. Ce bien en nature d'appartement se situe dans le 9^{ième} arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, rue auguste Aubert.

Descriptif des lots :

- Lot 5 : Au rez-de- jardin, un appartement de type T2 d'un superficie de 45m² entièrement refait à neuf et la jouissance exclusive du terrain (Représentant 202/978èmes des parties communes).

- Lots 9 / 10 : morceaux de terre . Représentant respectivement 3/978èmes et 4/978èmes des parties communes.

Les surfaces « habitables » du bien n'ont pas fait l'objet d'une fiabilisation par le consultant. Les surfaces cadastrales (fiscales) ont été retenues pour la détermination de la valeur vénale du bien.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : M. CECCHINI Daniel

Situation d'occupation : Bien occupé par le propriétaire

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020
Zonage : UP4 - Zone Urbaine tissu à dominante pavillonnaire.

Emplacement réservé n° « M09-005-20 » pour l'élargissement de la voirie « frappe » la parcelle en question.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 192 000 € Hors Taxes.

Si Déclaration d'Utilité Publique, une indemnité de remploi de 20 200 € sera accordée.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 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 le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,
L'Inspecteur des Finances publiques**


Claude CANESSA

101730601
LBD/ SD
Compte : 0127.590

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
A MARSEILLE (13002) 2 bd Euromediterranée Quai d'Arenc pour le
représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE le
Et à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), au siège de l'Office Notarial, ci-
après nommé, pour le VENDEUR et le représentant du COMPTABLE PUBLIC le**

**Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire associé membre de la
société dénommée « LES NOTAIRES DU GRAND PRADO », Société par Actions
Simplifiée sise à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 31 Allées Turcat Méry,
soussigné,**

**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

Monsieur Daniel Victor Michel **CECCHINI**, employé administratif, demeurant à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (13009) 78 rue Augustin Aubert Quartier Sainte Marguerite.

Né à BRIOUDE (43100) le 15 avril 1953.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807, Etablissement Public de coopération intercommunale, personne morale de droit public, dont le siège est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon.

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.

Une copie de ces décrets a été déposée au rang des minutes de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE suivant acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

QUOTITES ACQUISES

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE Monsieur Daniel CECCHINI acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Daniel CECCHINI est présente à l'acte.

- La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée par **Monsieur Christian AMIRATY, 2ème Conseiller de la Métropole délégué au Patrimoine et Politique Immobilière**, conseiller de Territoire Marseille Provence, Membre du Bureau de la Métropole d'Aix Marseille Provence, Maire de Gignac-la-Nerthe.

Monsieur Christian AMIRATY, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de fonction qui lui a été consentie suivant un arrêté n°21/015/CM pris par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence en date du 3 février 2021.

Une copie de cette délégation de fonction a été déposée au rang des minutes de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE suivant acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

Madame Martine VASSAL, ayant été nommée Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence aux termes d'une séance en Conseil Métropolitain en date du 9 juillet 2020 et agissant pour le compte de ladite Métropole en vertu de la délégation de compétence qui lui a été consentie par le Conseil de la Métropole suivant délibération n° HN002-8074/20/CM en date du 17 juillet 2020.

Une copie du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2020 et de la délégation de compétence a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Me Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE aux termes d'un acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

Monsieur Christian AMIRATY est également spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du bureau de la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE en date du 17 décembre 2021 approuvant la présente acquisition au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 02/06/2021 2021-13209-26519 sous le numéro 2021-13209-26519 et dont une copie a été adressée à la Préfecture des BOUCHES DU RHONE dans le cadre de son contrôle de légalité.

Copies de cette délibération et de l'avis du domaine sont demeurées ci-annexées après mention **Annexe n°1 Annexe n°2**

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Que son identité indiquée ci-dessus est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est pas concerné par les dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'il n'est pas soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

La pièce d'identité du **VENDEUR** a été fournie à l'appui de sa déclaration sur sa capacité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la communauté de communes.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

EXPOSE

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est ici exposé ce qui suit :

1- Descriptif du projet d'aménagement

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, autorité organisatrice de la Mobilité depuis le 1er janvier 2016, assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de la Ville de Marseille.

Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer la répartition modale des déplacements au profit des transports en commun.

Dans le cadre de cette phase d'extension projetée, la création d'un Centre de maintenance et de remisage des rames de tramway est prévue sur le site Dromel / Montfuron est également prévue pour répondre aux besoins de remisage et de maintenance des rames de tramway nécessaires à l'exploitation du réseau étendu.

Le prolongement évoqué représente :

Sur sa partie Nord, un linéaire supplémentaire de 1,8 km (Extension Arenc – Gèze) ;

Sur sa partie Sud, un linéaire supplémentaire de 4,4 km (Extension Castellane-La Gaye).

Le projet traverse le territoire de la Commune de Marseille sur quatre secteurs : le 2ème secteur (2ème et 3ème arrondissements), le 4ème secteur (6ème et 8ème arrondissements), le 5ème secteur (9ème et 10ème arrondissements) et le 8ème secteur (15ème et 16ème arrondissements).

2-Enquête Publique Unique et Enquête Parcellaire

En exécution d'un arrêté du Préfet des Bouches du Rhône en date du 6 Aout 2020, il a été procédé à l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique de la réalisation, par la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) du réseau de tramway sur la commune de Marseille, de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et sur l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus.

En outre, ce projet a fait l'objet d'une enquête parcellaire conduite conformément aux dispositions des articles R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation. L'enquête publique parcellaire s'est déroulée du 3 février 2021 au 18 février 2021 inclus.

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a décidé de poursuivre des négociations afin d'obtenir des accords amiables sur la maîtrise foncière des terrains avec les propriétaires riverains.

Ainsi, la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a proposé à Monsieur Daniel CECCHINI, **VENDEUR** aux présentes, d'acquérir l'emprise impactée par le projet de tramway moyennant le prix de DEUX CENT TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT VINGT EUROS EUROS (233 320 Euros), s'appliquant et se décomposant comme suit :

- à l'indemnité principale à concurrence de 211 200 Euros
- à l'indemnité de remploi à concurrence de 22120 Euros

Monsieur Daniel CECCHINI a fait connaître sa décision d'accepter la présente cession amiable.

3-Avis des Domaines

En application des dispositions de l'article L 1211-1 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 02 juin 2021 et dont une copie est ci-annexée. Annexe 2

4-Conseil Métropolitain du 16 décembre 2021

Par délibération n°URBA- du 16 décembre 2021, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le projet d'acquisition objet des présentes.

Il est ici précisé :

- **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.**
- **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,**

5-Arrêté d'utilité publique pris par le Préfet

La vente concerne un BIEN ayant fait l'objet d'une enquête préalable et d'une Enquête parcellaire comme indiqué ci-avant puis d'un arrêté Préfectoral du 15 Juin 2021 déclarant d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud du réseau tramway de Marseille et de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de MARSEILLE, ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours à ce jour.

Cet arrêté a été annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE en date du 24 juin 2021.

Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités de la vente dont il s'agit.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte 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

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13009 78 Rue Augustin Aubert.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
853	V	82	78 rue Augustin Aubert	00 ha 03 a 07 ca

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 88 du lotissement dénommé ""GENOULIAT" dit "COIN JOLI"".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du 7 juin 1928.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître DOAT ET JOLIVOT notaire à MARSEILLE, le 30 juin 1928, transcrit au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 10 juillet 1928, volume 809, numéro 40.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro cinq (5)

Au rez de jardin de l'immeuble, à gauche en regardant la façade du bâtiment
A : UN APPARTEMENT

Et la jouissance exclusive du terrain

Et les deux cent deux /neuf cent soixante-dix-huitièmes (202 /978 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Un morceau de terre.

Et les trois /neuf cent soixante-dix-huitièmes (3 /978 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

Un morceau de terre.

Et les quatre /neuf cent soixante-dix-huitièmes (4 /978 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **47,07 M² pour le lot numéro CINQ (5)**

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître JUMELET notaire à ISTRES le 12 janvier 2012 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 16 février 2012, volume 2012P, numéro 1848.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître JUMELET, notaire à ISTRES le 17 janvier 2013 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 31 janvier 2013, volume 2013P, numéro 783.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Richard JUMELET notaire à ISTRES le 17 janvier 2013 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 13 février 2013, volume 2013P, numéro 1130.

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** sera propriétaire du bien vendu le jour de la signature de l'acte authentique.

D'un commun accord entre les parties, il en aura la jouissance au plus tard le 30 juin 2022, par la prise de possession réelle, le BIEN étant actuellement occupé par le VENDEUR qui s'oblige à le libérer entièrement à cette date, sous peine d'une indemnité conventionnellement fixée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 euros) par jour de retard.

Le BENEFICIAIRE consent expressément à ce que le VENDEUR conserve un droit de jouissance au-delà de la signature de l'acte et ce jusqu'au 30 Juin 2022 maximum. Un constat de remise des clefs sera réalisé à cette date entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR ou son représentant dûment mandaté afin de constater la libération du bien.

Ce constat sera remis à Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS pour procéder au déblocage des fonds séquestrés en sa comptabilité.

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (233 320,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le paiement de ce prix sera effectué par Monsieur le Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE entre les mains de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS notaire à Marseille, et payable en l'acquit de Maître BOTTARI-DEPIEDS, notaire susnommé, et libérera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR** envers le **VENDEUR** à l'égard du prix.

Toutefois, ce prix pourra être payé en conformité des dispositions du décret 88-74 du 21 janvier 1988 publié au Journal Officiel le 23 janvier 1988 ayant modifié le

décret 83-16 du 13 janvier 1983. Conformément à ce texte, il devra être produit à l'acquéreur un certificat du notaire, par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à la suite de la publication des présentes au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Du fait de la demande faite par le VENDEUR de conserver la jouissance du bien au-delà de la date de réitération de l'acte et jusqu'au 30 Juin 2022 maximum, ce dernier accepte qu'une retenue sur le paiement soit fait à hauteur de 15 % du prix de vente. Ce montant sera séquestré dans les comptes du Notaire, qui le libèrera au profit du VENDEUR à la réception du constat de remise des clefs qui lui sera remis.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Aux présentes est à l'instant intervenue **Madame Sophie DURIEUX**, clerk de l'office notarial de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire soussignée, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13008), 31 Allées Turcat Méry.

LAQUELLE, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Jean-Christophe CAYRE, Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

En vertu d'une procuration sous signatures privées en date du dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention. **Annexe n°3**

Aux termes de ladite procuration, Monsieur Jean-Christophe CAYRE a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Madame Sophie DURIEUX, clerk en l'Etude de Maître BOTTARI-DEPIEDS, notaire, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées et a déclaré prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

CONDITION PARTICULIERE

Le VENDEUR déclare avoir eu parfaitement connaissance des droits dont il bénéficie en matière de relogement, tel qu'institué par l'article L423-5 du code de l'Expropriation.

Il déclare expressément ne pas souhaiter bénéficier des propositions de relogement et a souhaité procéder à son relogement par ses propres moyens

NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de :

Intervenant aux présentes et qui accepte, la somme de TRENTE-QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (34 998,00 EUR) prélevée sur le prix, compte tenu de la réserve de jouissance.

Ce séquestre ne nuit pas à la libération de l'**ACQUEREUR**, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

Pour sûreté de l'engagement de libération des lieux qu'il a pris, le **VENDEUR** affecte spécialement à titre de gage et nantissement, au profit de l'**ACQUEREUR** qui l'accepte, cette somme, et ce jusqu'à la libération des lieux

Le séquestre sera déchargé de sa mission par la remise de cette somme :

- au **VENDEUR**, directement et hors la présence de l'**ACQUEREUR**, sur la justification de la libération des lieux à la date convenue, cette justification pouvant résulter d'une simple lettre de l'**ACQUEREUR**,
- à l'**ACQUEREUR**, directement et hors la présence du **VENDEUR**, à concurrence des indemnités qui lui seront dues sur la présentation d'un exploit d'Huissier constatant la non-libération des lieux par le **VENDEUR** à la date prévue,
- à la Caisse des dépôts et consignations en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

IMPOT SUR LA MUTATION

Avis du directeur des services fiscaux

En application des dispositions de l'article L 1211-1 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 2 juin 2021.

Cet avis est annexé comme indiqué ci-dessus.

Exonération fiscale

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

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 233 320,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

L'assiette des droits est de DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (233 320,00 EUR).

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 NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire à MARSEILLE, le 24 juin 2021, l'**ACQUEREUR** a déposé les pièces se rapportant à l'extension Nord et Sud du réseau Tramway et de la création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais.

Les pièces déposées audit acte sont les suivantes :

«

I/ Pièces relatives à la Métropole d'Aix Marseille Provence

-Décret 2015-1085 du 28 août 2015 contenant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

-Décret 2015-1520 du 23 novembre 2015 contenant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

II/ Pièces relatives à la chaîne de pouvoirs de la Métropole d'Aix Marseille Provence

-Délégation de fonction de Monsieur Christian AMIRATY, 2^{ème} Conseiller Délégué membre du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence suivant arrêté 21/015/CM du 3 février 2021.

-Nomination de Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence suivant Procès-verbal référencé HN 001-8065/20 de la séance du 9 juillet 2020.

-Extrait des registres délibérations du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence séance du 17 Juillet 2020 contenant délégation de compétences

III/ Pièces relatives à l'Enquête publique : Enquête parcellaire

-Arrêté Préfectoral du 6 août 2020 prescrivant au bénéfice de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité du projet et sur l'autorisation environnementale requise.

-Rapport de la commission d'enquête sur le projet d'extension du Tramway en date du 7 Novembre 2020 suite à l'enquête publique unique DDAU et DUP du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus

-Arrêté Préfectoral du 16 décembre 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires aux travaux de réalisation de l'extension Nord et Sud du réseau tramway, de la création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais.

-Dossier d'enquête parcellaire (Notice explicative)

-Dossier d'enquête parcellaire (Etats parcellaires)

-Dossier d'enquête parcellaire (Plans parcellaires établis par le Cabinet DGEMA, géomètres experts à MARSEILLE (13016) 1 rue Albert Cohen, bat C

- Arrêté Préfectoral du 15 Juin 2021 déclarant d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud du réseau tramway de Marseille et de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de MARSEILLE. »

DOMAINE PRIVE

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** que le régime de la copropriété est incompatible avec les biens composant son domaine public, mais pas avec ceux composant son domaine privé.

En l'espèce l'**ACQUEREUR** déclare que le **BIEN** ressortira de son domaine privé.

Les articles L 2211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques définissent le domaine privé des personnes publiques :

"Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

Font également partie du domaine privé :

1° Les chemins ruraux ;

2° Les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.

Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables."

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

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,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- 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.

Ledit état a fait l'objet d'une prorogation en date du _____.

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.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs ci après retranscrite par extrait :

« Il est ici rappelé le paragraphe « CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS » visée dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu aux présentes minutes le 12 janvier 2012 :

... il est également précisé que seul le copropriétaire et/ou ses ayants droit a l'autorisation de circuler avec son véhicule et de stationner sur son lot situé au fond de la cour de la copropriété. Les autres copropriétaires ont uniquement un droit de passage piéton.

Compte tenu du présent modificatif et pour la bonne compréhension, il est précisé que la partie figurée en blanc sur le plan dressé par la société « KOTE DIAG » sus dénommée, le 9 janvier 2013 et ci-dessus visé correspond à une partie commune servant de servitude de passage d'accès aux lots désormais numéros 8, 9 et 10.

Seuls les copropriétaires et/ou ses ayants droit des lots 4 et 5 ont l'autorisation de circuler avec leur véhicule et de stationner sur leur lot situé au fond de la cour de la copropriété, savoir :

-le copropriétaire et/ou ses ayants droit du lot 4 peut utiliser le passage pour accéder avec son véhicule ou à pieds au lot 8 et y stationner.

-le copropriétaire et/ou ses ayants droit du lot 5 peut utiliser le passage pour accéder avec son véhicule ou à pieds aux lot 9 et 20 et y stationner.

Les autres copropriétaires ont un droit de passage piéton »

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 d'assiette de l'ensemble immobilier.

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.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

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 a été délivrée par le Cabinet CARLOTTI à MARSEILLE (13008) 10A rue de Cassis le 1^{er} octobre 2020.

Il résulte notamment de ce document ce qui suit littéralement retranscrit :

« **SERVITUDE D'ALIGNEMENT : -Emplacement réservé M09-005 au bénéfice d'AMP : élargissement de la rue Augustin Aubert à 20 m d'emprise.**

Le Bâtiment est impacté, voir plan joint ».

Ladite note est demeurée annexée. **Annexe n°4**

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.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT DENOMME « LE COIN JOLI »

LOTISSEMENT

Le bien constitue l'un des lots du lotissement dénommé "COIN JOLI".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi comme indiqué ci avant.

Les statuts de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement d'habitation « LE COIN JOLI » ont été déposés le 30 juin 1928 en l'étude de de Me DOAT, lors notaire à MARSEILLE, puis l'association a été transformée en association syndicale autorisée des propriétaires du lotissement du COIN JOLI par arrêté préfectoral du 21 janvier 1933.

Les statuts de ladite association ont été mis à jour le 10 octobre 2008 et suivant arrêté préfectoral en date du 14 avril 2011 cette mise en conformité a été approuvée.

Copie desdits statuts et dudit arrêté préfectoral sont demeurés ci annexés après mention et visa des parties.

Tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association.

Représentant de l'association

Le représentant de l'association syndicale est .

Une copie des procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années est demeurée ci annexée après mention.

Engagements

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise dès avant ce jour.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Etat contenant diverses informations sur l'association

Une note de renseignements relative à l'association contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements est annexée.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** réglera au représentant de l'association au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'y a pas eu d'assemblée des membres de l'association entre la date de l'avant-contrat et celle des présentes, et en toute hypothèse n'avoir reçu aucune convocation.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux **PARTIES** de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Avis de mutation - avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit d'huissier dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du notaire du **VENDEUR**, en indiquant la cause et le

montant du ou des créances, et en faisant élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat

MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Suivant arrêté portant modification du lotissement en date du 26 novembre 1992 les règles du Cahier des Charges continuent à s'appliquer conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, aucune décision de l'autorité compétente n'ayant à ce jour été prise après enquête publique à l'effet de les rendre caduques.

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

- Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic amiante demeuré ci annexé. **Annexe n°5**
- Il a été établi un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) demeuré ci annexé. **Annexe n°6**

L'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR d'avoir à lui fournir tout autre diagnostic immobilier, déclarant en faire son affaire personnelle

- Le document de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme si l'immeuble est dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports. **Annexe n°7**
- Résultat dépistage du radon **Annexe n°8**

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé. **Annexe n°9**

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée. **Annexe n°10**

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AG3-802-790.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

La copropriété n'ayant pas de syndic, il n'existe pas de carnet d'entretien.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 8 octobre 2020 dont une copie est annexée. **Annexe n°11**

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Le **VENDEUR** déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- 47,07 M² pour le lot numéro CINQ (5)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le
annexée. **Annexe n°12**

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Petite copropriété

S'agissant d'une copropriété d'au plus cinq lots, il est précisé que :

- Les copropriétaires ne seront pas tenus de constituer un conseil syndical.
- La comptabilité pourra ne pas être tenue en partie double, une comptabilité simplifiée étant admise.
- Les copropriétaires pourront être consultés non seulement par écrit mais également en réunion, la décision devant être prise dans ces deux cas à l'unanimité. Toutefois, la réunion d'une assemblée générale est nécessaire pour voter le budget prévisionnel ainsi que pour l'approbation des comptes.
- En cas d'empêchement du syndic, ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire pourra prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

En outre, si le nombre des voix venait à être réparti entre seulement deux copropriétaires, les dispositions issues du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 sont ici rapportées :

- L'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire non syndic contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges et des dépenses dues, qu'elles ressortent ou non du budget prévisionnel et ce dans les conditions prévues à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (mise en demeure, saisine du président du tribunal judiciaire, procédure accélérée).
- Les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire.

- Les mesures conservatoires et les décisions (autres que ces mesures) du copropriétaire détenant la majorité des voix, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution et doit les notifier à l'autre copropriétaire. Cette notification doit préciser la nature de la ou des décisions et, le cas échéant, leur coût, justifié par des devis ou contrats.
- Les décisions prises au cours d'une réunion rassemblant les copropriétaires ou prises par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales.
- La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire.
- Sont annexées à l'état des dépenses et créances du copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété, laissé à la disposition de l'autre copropriétaire, toute pièce permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement.
- Le président du tribunal judiciaire saisi peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Il statue selon la procédure accélérée au fond.

Absence de syndic

Le **VENDEUR** déclare :

- que la copropriété n'a actuellement ni syndic ni président nommés par les copropriétaires,
- qu'à sa connaissance aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,
- qu'il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire,
- qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Il précise être à jour avec les fournisseurs d'énergie et ne pas avoir de litiges avec eux,
- qu'aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;
- des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;
- l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic ;
- toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Le notaire a enfin indiqué à l'**ACQUEREUR** qu'il lui sera impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi.

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'a été souscrit aucun contrat d'entretien à l'exception de celui de la pompe de relevage pour tout l'immeuble
- qu'il est à jour de toutes charges et plus généralement de toutes sommes, travaux ou autres à l'égard de la copropriété.

Le notaire a enfin indiqué à l'**ACQUEREUR** qu'il lui sera impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 sur la copropriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition suivant acte reçu par Maître Richard JUMELET notaire à ISTRES le 17 janvier 2013 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 13 février 2013, volume 2013P, numéro 1130.

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 PIECES

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 :

Par mail à : accueil-minutes@ampmetropole.fr

Par courrier à : Métropole Aix-Marseille-Provence
BP 48014 – MARSEILLE CEDEX 02

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son adresse figurant en tête des présentes.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 clerc 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 traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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.

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 sur vingt et un pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.