

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

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 Samy NGUYEN VAN est propriétaire d'un bien immobilier sis sur la parcelle cadastrée 853 V0079 située 70, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, d'une contenance de 308 m², constitué par une maison en R+1 composée de deux appartements, 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 750 000 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

9629

■ **Acquisition à titre onéreux auprès de Monsieur Samy NGUYEN VAN de la parcelle cadastrée 853 V 0079 située 70 rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, nécessaire à la réalisation des travaux de l'extension Sud du réseau 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 L. 181-1 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.

Monsieur Samy NGUYEN VAN est propriétaire de la parcelle cadastrée 853 V0079 située 70, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, d'une contenance de 308 m², sur laquelle est édifiée une maison en R+1 composée de deux appartements :

- en RDC, un appartement de type 3 (ancien garage) d'une superficie de 65 m² entièrement rénové et bénéficiant d'aménagements de bonnes qualités. Cet appartement est occupé par un locataire
- au 1er étage, un appartement de type 4 en duplex (Mezzanine) d'une superficie de 120m² parfaitement rénové et bénéficiant également d'aménagements de bonnes qualités. Cet appartement est occupé par le propriétaire

Ce bien bénéficiant également d'un terrain d'agrément et d'une petite piscine est impacté par lesdits travaux.

Aussi, la Métropole s'est rapprochée de Monsieur Samy NGUYEN VAN en vue de procéder à l'acquisition amiable de ce bien.

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 750 000 € HT (sept cent cinquante mille 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 se décompose en :

- Indemnité principale : 680 913 euros
- Indemnité de remploi : 69 087 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 et de celui de son locataire, il convient de majorer d'environ 7% 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 tant pour son compte que pour celui de son locataire 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 Cod de l'environnement ;
- 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 9 juin 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- 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 Monsieur Samy NGUYEN VAN de son bien immobilier sis sur la parcelle cadastrée 853 V0079 située 70, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, d'une contenance de 308 m², sur laquelle est édifiée une maison en R+1 composée de deux appartements, permettra d'engager les travaux pour l'extension Sud du réseau de tramway de Marseille.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés l'acquisition du bien immobilier sis sur la parcelle cadastrée 853 V0079 située 70, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, d'une contenance de 308 m², sur laquelle est édifiée une maison en R+1 composée de deux appartements, libres de toute occupation avec jouissance différée au 30 juin 2022 auprès de Monsieur Samy NGUYEN VAN pour un montant total de 750 000 euros HT (sept cent cinquante mille 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 est demeuré 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

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13209-00794
Réf.DS : 3250606

Marseille, le 09/06/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Maison composée de deux appartements

Adresse du bien : 70 Rue augustin Aubert 13009 Marseille

Valeur vénale : 595 000 € HT + une indemnité de emploi de 60 500 €

1 – Service Consultant

Métropole Aix-Marseille

Affaire suivie par :

Mme OZ

2 - Date de consultation

: 05/01/2021

Date de réception

: 05/01/2021

Date de visite

: 19/03/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 09/06/2021 (communication expertise)

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 79 d'une contenance de 309 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 en nature de Maison individuelle composée de deux appartements distincts. Ce bien se situe dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, rue auguste Aubert (accès).

Descriptif du bien :

Maison en R+1 composée de deux appartements :

- en RdC , un appartement de type 3 (ancien garage) d'une superficie de 65 m² entièrement rénové et bénéficiant d'aménagements de bonnes qualités. (appartement occupé par un locataire)

- au 1^{er} étage, un appartement de type 4 en duplex (Mezzanine) d'une superficie de 120m² parfaitement rénové et bénéficiant également d'aménagements de bonnes qualités (appartement occupé par le propriétaire).

Ce bien bénéficie également d'un terrain d'agrément intéressant et d'une petite piscine.

Les surfaces « habitables » du bien ont pas fait l'objet d'une fiabilisation par un expert immobilier privé . Elles ne font pas l'objet d'observations par le consultant. Elles seront retenues dans le cadre de cette estimation. Nous constatons toutefois des discordances avec les surfaces cadastrales et fiscales déclarées.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Monsieur NGUYEN VAN Samy

Situation d'occupation : Bien occupé partiellement par le propriétaire et par un locataire

Origine de propriété : acte de vente du 15/07/2008

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 « frappé » 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 595 000 € Hors Taxes.

Si Déclaration d'Utilité Publique, une indemnité de remploi de 60 5000€ sera accordée.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

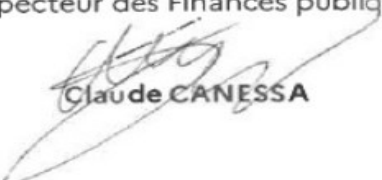
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la direction générale des Finances publiques.

101776401

LBD/ SD

Compte :

**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,**

**Avec la participation de Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire à
MARSEILLE, assistant le VENDEUR.**

**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 Samy **NGUYEN VAN**, chirurgien-dentiste, demeurant à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (13009) 70 rue Augustin Aubert.

Né à TAN AN (VIET NAM DU SUD) le 25 avril 1976.

Célibataire. Ayant conclu avec Mademoiselle Sandrine Karine WILLIAM un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître PINATEL, notaire à CASSIS, le 22 décembre 2014.

Contrat non modifié depuis lors.

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 acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Samy NGUYEN VAN est présent 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 16 décembre 2021 approuvant la présente acquisition au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 09/06/2021 sous le n°2021-13209-00794 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.

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.

Monsieur Samy NGUYEN VAN est propriétaire de la parcelle cadastrée 859 V0079 située 70, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, d'une contenance de 308 m², sur laquelle est édifiée une maison en R+1 composée de deux appartements :

- en RDC, un appartement de type 3 (ancien garage) d'une superficie de 65 m² entièrement rénové et bénéficiant d'aménagements de bonnes qualités. (Cet appartement est occupé par un locataire)

- au 1er étage, un appartement de type 4 en duplex (Mezzanine) d'une superficie de 120m² parfaitement rénové et bénéficiant également d'aménagements de bonnes qualités. (Cet appartement est occupé par le propriétaire)

Ce bien bénéficiant également d'un terrain d'agrément et d'une petite piscine est impacté par lesdits travaux.

Ainsi, la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a, par courrier en date du 22 septembre 2021, proposé à Monsieur Samy N GUYEN VAN, **VENDEUR** aux présentes, d'acquérir l'emprise impactée par le projet de tramway moyennant le prix de SIX CENT CINQUANTE CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (655.500,00 Euros), s'appliquant et se décomposant comme suit :

- à l'indemnité principale à concurrence de 595.000 Euros
- à l'indemnité de emploi à concurrence de 60.500 Euros

Une copie dudit courrier est ci-annexée. **Annexe n°3**

Monsieur Samy N GUYEN VAN a par courrier en date du 6 octobre 2021 établi une contre-proposition pour un montant de SEPT CENT CINQUANTE MILLE

EUROS (750.000 Euros), qui a été accepté par la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE. **Annexe n°4**

Ce montant se décompose en :

- Indemnité principale : 680913 euros
- Indemnité de emploi : 69087 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 logement et de celui de son locataire, il convient de majorer d'environ 7% 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 logement, et déclare expressément tant pour son compte que pour celui de son locataire dispenser la Métropole Aix Marseille Provence de procéder à son logement dans les conditions visées par l'article L 314-2 du code de l'urbanisme, souhaitant en faire son affaire personnelle.

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 09/06/2021 et dont une copie est ci-annexée. Annexe 2

4-Conseil Métropolitain du 16 décembre 2021

Par délibération n°URBA- du , 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

A MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13009
70 Rue Augustin Aubert,

Une parcelle de terre constituant le lot 38 de l'ancienne propriété Genouliat dite "Coin Joli" sur laquelle se trouve édifée une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez de chaussée, comprenant :

- au rez de chaussée : garage et dépendances
- au premier étage : trois pièces principales, cuisine, salle de bains, WC

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
853	V	79	70 rue Augustin Aubert - quartier Sainte Marguerite	00 ha 03 a 08 ca

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

Lotissement

Le **BIEN** forme un lot du lotissement dénommé "COIN JOLI".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté en date du 30 juin 1928.

Un cahier des charges du lotissement a été reçu par Me JOLIVOT et DOAT, tous deux lors notaires à MARSEILLE le 30 juin 1928, transcrit au 2^{ème} bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 10 juillet 1928 volume 809 n°40.

Ledit lotissement a été approuvé par arrêté de Monsieur Le Préfet du Département des Bouches du Rhône le 7 juin 1928.

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 Robert BLANC notaire à MARSEILLE le 15 juillet 2008, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE le 30 juillet 2008, volume 2008P, numéro 6423.

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 BENEFCIAIRE 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.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 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 libérera au profit du VENDEUR à la réception du constat de remise des clefs qui lui sera remis.

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 CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (112 500,00 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.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Aux présentes est à l'instant intervenue **Madame Sophie DURIEUX**, clerc 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°5**

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, clerc 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.

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 .

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>	x 0,00 %	=	0,00
750 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
0,00			
TOTAL			0,00

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. »

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,
- 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 6 juillet 2020 et certifié à la date du 3 juillet 2020 dûment prorogé en date du ne révèle aucune inscription, hormis celles-ci après :

- Une inscription de PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prise au profit de CREDIT LYONNAIS, pour sureté de la somme en principal de deux cent soixante-quatorze mille cinq cents euros (274 500,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de MARSEILLE III, le 4 décembre 2019, volume 2019V, n°5975, avec effet jusqu'au 7 février 2036.
- Une inscription d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de CREDIT LYONNAIS, pour sureté de la somme en principal de trois cent mille euros (300.000 Euros), inscrite au service de la publicité foncière de MARSEILLE III, le 4 décembre 2019, volume 2019V , n°5975, avec effet jusqu'au 27 novembre 2025.

Par courrier en date du annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de , décompte arrêté au . Le **VENDEUR** donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

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 seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

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.

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

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a

néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L'**ACQUEREUR** ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

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.

ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'Environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« 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. »

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'Environnement et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location 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'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles, et si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans les décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le Bien a été aménagé par l'acquéreur à usage de voirie,
 - Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes,
 - Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,
 - Et de surcroît qu'en ce qui concerne la période antérieure à cette intégration, à sa connaissance :
- L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 541-20 du Code de l'Environnement,
 - Le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation,
 - Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
 - Il n'a jamais été exercé sur les lieux dont s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sol par exemple),
 - Il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux,
 - Qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble,
 - Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée, ou encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

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 annexées 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 éllection 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.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé. **Annexe n°10**

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°11**

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

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, 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 2 l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de
 -Madame Florinda MARTINEZ, née à SERON (Espagne) le 25 mars 1922
 -Monsieur Paul Vincent ESCODA, né à AIN EL TURCK le 22 janvier 1940 et
 de Madame Gisèle Rose CORREA, né à ORAN le 8 février 1943
 -Mademoiselle Catherine Florence MILLIE, née à MARSEILLE le 89 février
 1968
 -Madame Valérie Marie MILLIE, née à MARSEILLE le 19 février 1970
 -Monsieur Jérôme Albert ESCODA, né à MARSEILLE le 14 juin 1977
 -Monsieur Thomas Jean Paul ESCODA, né à MARSEILLE le 2 février 1987.
 Suivant acte reçu par Maître Robert BLANC notaire à MARSEILLE, le 15
 juillet 2008

Le prix a été payé comptant notamment au moyen d'un prêt CREDIT
 LYONNAIS sus visé.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le
 30 juillet 2008, volume 2008P, numéro 6423.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originairement :

Le bien objet des présentes dépendait de la communauté ESCODA-
 MARTINEZ par suite de l'acquisition faite de :

1/ Monsieur Max Gaston BUISSON, contrôleur du Trésor, époux de Madame
 Marie LOMELLINI, demeurant à MARSEILLE 9ème, square La Pauline, bâtiment 19,
 entrée F.

Né à MARSEILLE le 30 mars 1927.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de
 mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE le 05 octobre
 1957.

2/ Monsieur Ernest Paul BUISSON, retraité, époux de Madame Yolande
 POUZACHE, demeurant à VINAY (38470) impasse Clos Bellevue, la Vendée.

Né à GEMENOS (13) le 08 septembre 1915.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de
 mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE le 27 février
 1941.

Suivant acte reçu par Maître Jean SICARD Notaire à MARSEILLE
 (BOUCHES-DU- RHÔNE), le 28 avril 1987.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinq cent vingt mille
 francs (520.000,00 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 3EME bureau des
 hypothèques de MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE), le 22 mai 1987, volume
 1987P, numéro 3394.

Décès de Monsieur Paul ESCODA:

Monsieur Paul André **ESCODA**, en son vivant retraité, époux de Madame
 Florinda **MARTINEZ**, demeurant à ENSUES-LA-REDONNE (13820), 46
 Impasse Roumanille.

Né à AIN EL TURCK (ALGERIE), le 2 janvier 1921.

Est décédé à VITROLLES (13127), le 28 octobre 2006 en l'état d'une
 donation entre époux reçu par Maître Jean SICARD, Notaire à MARSEILLE, le
 31 mars 1988, laissant pour lui succéder :

1) son conjoint survivant : Madame Florinda **MARTINEZ** veuve ESCODA,
 vendeur aux présentes.

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage
 préalable à leur union célébrée à la mairie de AIN EL TURCK (ALGERIE), le 4
 décembre 1943.

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé.

Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété **ou** de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

2) son fils :Monsieur Paul Vincent **ESCODA**, vendeur aux présentes. issu de son union avec son conjoint survivant.

3) ses quatre petits enfants, savoir :

a) Mademoiselle Catherine Florence **MILLIE**,

b) Madame Valérie Marie **MILLIE**,

ses deux petites filles venant par représentation de Madame Michelle Danielle **ESCODA** épouse **MILLIE**, prédécédée à MARSEILLE le 06 décembre 1999, elle-même fille du défunt comme issue de son union avec son conjoint survivant.

c) Monsieur Jérôme Albert **ESCODA**,

d) Monsieur Thomas Jean-Paul **ESCODA**,

ses deux petits-fils, venant par représentation de Monsieur Jean-Paul **ESCODA**, prédécédé à MARSEILLE 8ème, le 21 novembre 1998, lui-même fils du défunt comme issu de son union avec son conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par le Notaire soussigné le 11 mai 2007.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Robert BLANC, notaire soussigné ce jour. Audit acte Madame Florinda **ESCODA** à opter pour l'exécution de ladite disposition à cause de mort, pour l'USUFRUIT des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Monsieur Paul **ESCODA** au jour de son décès, sans exception ni réserve.

Ledit acte en cours de publication.

Audit acte, ledit BIEN a été évalué à la somme de deux cent quatre-vingt-dix mille euros (290.000,00 eur) soit pour la moitié dépendant de la communauté la somme de 145.000 Euros.

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 :

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 l'étude de Me JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE.

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 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.