

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 10 mars 2022

16948

■ **CT1 - Acquisition à titre onéreux auprès de la SCI PROVENCE des lots 6 et 7 d'un immeuble en copropriété sis sur la parcelle cadastrée 853 V 82 situé 78 rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, et prise en charge de l'indemnité d'éviction due au preneur du bail commercial évincé, dans le cadre du projet d'extension Sud du réseau de tramway**

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).

Métropole Aix-Marseille-Provence

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 du 15 juin 2021, le Préfet des Bouches-du-Rhône a déclaré d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'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 situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9^{ème} arrondissement, sur la parcelle cadastrée 853 V0082 de 307 m², est impacté en totalité par le projet de tramway.

Cette copropriété est divisée en plusieurs lots, dont les lots 6 et 7, dont la désignation est la suivante :

- Lot 6 : Au rez-de-chaussée, un local à usage de bureau d'une superficie d'environ 75 m². Ce local accueille une activité de services de conseil en assurances (GAN). Il est dans un parfait état d'entretien.
- Lot 7 : Situé au premier étage côté rez-de-jardin, un appartement de type 2 d'une superficie d'environ 42 m² entièrement rénové, qui était occupé par un locataire, Monsieur Laurent AMIOT.

La SCI PROVENCE est propriétaire des lots de copropriété 6 et 7 ci-dessus désignés.

La Métropole Aix-Marseille-Provence devant s'assurer de la maîtrise totale du foncier impacté par le projet, s'est rapprochée de Monsieur ABITBOL William, gérant, représentant de la SCI PROVENCE, en vue de procéder à l'acquisition amiable de ces lots.

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra également en charge l'indemnité d'éviction due par le bailleur, la SCI PROVENCE, à son preneur évincé, Madame Patricia ABITBOL, agent GAN, au titre de la cessation de l'activité commerciale sur le site.

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 376 080 € HT (trois cent soixante-seize mille euros et quatre-vingt centimes), auquel n'est pas appliqué de TVA, au vu de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et qui se décompose en :
 - Indemnité principale : 330 000 euros
 - Indemnité de emploi : 34 000 euros
 - Indemnité accessoire : 12 080 euros correspondant à la perte des loyers entre le jour du départ des occupants, locatif et commercial, et le transfert de propriété du bien à la Métropole.

Métropole Aix-Marseille-Provence

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 de l'état libre actuel du bien, une majoration sur le montant de l'indemnité principale a été appliquée, majoration communément admise par la Juridiction à hauteur de 20% maximum. Par conséquent, l'indemnité de remploi a été évaluée à partir de l'indemnité principale de 330 000 euros HT et estimée à 34 000 euros HT.

En effet, le locataire qui occupait l'appartement (lot 7) a quitté les lieux à la demande de la Métropole et en accord avec le propriétaire, après avoir eu parfaitement connaissance des droits dont il bénéficie en matière de relogement, et déclaré 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.

Une indemnité forfaitaire de 1500 euros lui sera versée au titre de ses frais de déménagement et frais d'agence pour la recherche d'un nouveau domicile.

- Une indemnité d'éviction due à la cessation d'activité sur ce site, arrêtée à la somme de 23 625 € HT (vingt-trois mille six cent vingt-cinq euros) auquel n'est pas appliqué de TVA, conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et qui se décompose en :
 - Indemnité principale : 22 500 euros
 - Indemnité de remploi : 1 125 euros

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 protocole foncier 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'Expropriation ;
- Le code 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 ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- Les avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat ;

Métropole Aix-Marseille-Provence

- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition auprès de la SCI PROVENCE d'un immeuble sis sur la parcelle cadastrée 853 V0082, situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9^{ème} arrondissement, permettra d'engager les travaux pour l'extension Sud du réseau de tramway de Marseille suite à sa démolition.
- Que l'activité exercée dans le local commercial devra cesser, ce qui suppose la prise en charge par la Métropole du paiement de l'indemnité d'éviction due par le bailleur à son preneur évincé.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition des lots 6 et 7 d'un immeuble en copropriété sis sur la parcelle cadastrée 853 V0082, de 307 m², libres de toute occupation, situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9^{ème} arrondissement auprès la SCI Provence, représentée par Monsieur William Abitbol, pour un montant total de 376 080 euros HT auquel n'est pas appliqué de TVA ; ainsi que le protocole foncier ci-annexé.

Article 2:

Est approuvée la prise en charge du paiement de l'indemnité d'éviction due à par le bailleur, la SCI Provence, à son preneur évincé, Madame Abitbol Patricia, agent GAN, pour cause de cessation de l'activité exercée dans lot 6 de l'immeuble objet de l'acquisition, pour un montant de 23 625 euros HT auquel n'est pas appliqué de TVA.

Article 3 :

Est approuvée la prise en charge forfaitaire du paiement d'une indemnité de 1500 euros TTC au titre des frais de déménagement et d'agence due à Monsieur Laurent Amio, ancien locataire du lot7.

Article 4:

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

Article 5:

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

Métropole Aix-Marseille-Provence

Article 6 :

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

Article 7 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le protocole foncier ainsi que l'acte authentique et tous documents inhérents à la présente acquisition.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Marseille, le 03/06/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13209-25723
Réf.DS : 4075113

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Appartement + Local à usage de Bureau

Adresse du bien : 78 Rue augustin Aubert 13009 Marseille

Valeur vénale totale : 275 000 € HT + une indemnité de emploi de 28 500 €

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

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 augustin Aubert.

Descriptif des lots :

- **Lot 6** : Au rez-de-chaussée de l'immeuble sur la rue Augustin Aubert, un local à usage de bureau d'une superficie de 70 m². Ce local accueille une activité de services de conseil en assurances (GAN). Il est dans un état parfait état d'entretien. Représentant 216/978èmes des parties communes.

Reçu au Contrôle de légalité le 16 mars 2022

- **Lot 7** : Situé au premier étage côté rez-de-jardin de l'immeuble en question, un appartement de type 2 d'une superficie de 42m² entièrement renové Représentant 342/978èmes 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 : SCI PROVENCE (gérant M.ABITBOL)

Situation d'occupation : Biens occupés par des locataires

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 des biens est estimée à 275 000 € Hors Taxes.

Si Déclaration d'Utilité Publique, une indemnité de emploi globale de 28 500 € sera accordée.

A titre d'information, le lot 6 a été estimé à 115 000 € HT en valeur occupée et le lot 7 à 160 000 € HT.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

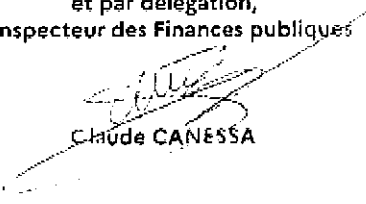
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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


Chude CANESSA

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 22/10/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf. Avis : 2021-13209-27882
Réf. DS : 4159531

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Fonds de commerce (assurance)

Adresse du bien : 78 Rue Augustin Aubert 13009 Marseille

Indemnité de Transfert : 22 500 € HT + 1 125 € si DUP

– Service Consultant

Métropole Aix-Marseille

Affaire suivie par :

Mme OZ / Mme SIDI

2 - Date de consultation

: 15/04/2021

Date de réception

: 15/04/2021

Date de visite

: Sans objet

Date de constitution du dossier "en état" : 11/10/2021

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

Détermination de l'indemnité d'éviction commerciale – Projet d'Extension Nord/SUD du Tramway –
D.U.P en cours de validation

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 853 V 82

La Métropole Aix-Marseille dans le cadre de son projet d'extension Nord/Sud du tramway souhaite obtenir le montant de l'indemnité d'éviction commerciale d'un fonds de commerce, un cabinet d'assurance (GAN). Cette activité se situe dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, Rue Augustin Aubert.

Description du local : Un local de 75m² à usage de bureaux en RDC en très bon état d'entretien.

En raison du caractère transférable de l'activité susmentionnée, l'indemnité d'éviction commerciale sera remplacée par une indemnité de transfert, accompagné de possibles indemnités accessoires.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Mme ABITBOL

Situation locative : Bail commercial en date du 01/05/2012 d'un montant de 10 800 HT/HC/An

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

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

Zonage : Sans objet

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'indemnité de transfert a été calculée selon la méthode du droit au bail.

L'indemnité de transfert est estimée à 22 500 € HT.

Une indemnité de emploi de 1 125 € est également accordée au regard de la procédure en cours.

Des indemnités accessoires peuvent être également accordées. A ce stade, et sans identification précise, elles seront laissées à l'appréciation du consultant dans le cadre de sa négociation.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

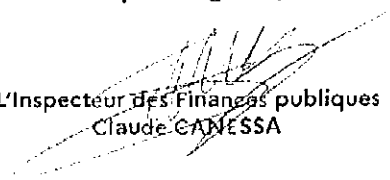
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,


L'Inspecteur des Finances publiques
Claude CANESSA

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU
DE LA METROPOLE**

ACQUISITION A TITRE ONEREUX AUPRES DE LA SCI PROVENCE DES LOTS 6 ET 7 D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE, SIS SUR LA PARCELLE CADASTREE 853 V0082, SITUE 78, RUE AUGUSTIN AUBERT A MARSEILLE 9EME ARRONDISSEMENT, ET PRISE EN CHARGE DE L'INDEMNITE D'EVICION DUE AU PRENEUR DU BAIL COMMERCIAL EVINCE, DANS LE CADRE DU PROJET D'EXTENSION SUD DU RESEAU 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.

La SCI PROVENCE est propriétaire d'un immeuble en copropriété situé 78, rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, sur la parcelle cadastrée 853 V0082 de 307 m², divisée en 2 lots dont la désignation est la suivante :

- Lot 6 : Au rez-de-chaussée, un local à usage de bureau d'une superficie de 75 m². Ce local accueille une activité de services de conseil en assurances (GAN)
- Lot 7 : Situé au premier étage, un appartement de type 2 d'une superficie de 42 m², qui était occupé par un locataire.

Au terme de négociations entreprises par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur :

- l'acquisition par la Métropole des lots 6 et 7 pour un montant de 376 080€ TTC
- Le versement d'une indemnité d'éviction commerciale de 23 625 €
- Le versement d'une indemnité au locataire de l'appartement pour son déménagement de 1500 €

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

101808001
LBD/ SD
Compte : 0127.470

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
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 MOREL-FERAUD, 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

La Société dénommée **SCI PROVENCE**, Société civile immobilière au capital de 210.000,00 €, dont le siège est à LA CIOTAT (13600), 931 boulevard de Lavaux, identifiée au SIREN sous le numéro 538158833 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

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

- La Société dénommée METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée à l'acte par Monsieur William Alain ABITBOL, retraits

- 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

approuvant la présente acquisition au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 22/10/2021 sous les 2021-13209-27882 ET 2021-13209-25723 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 :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

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.

3-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.

En parallèle de la procédure d'expropriation ci-dessus exposée, la Métropole 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.

4-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 3 juin et 22 octobre 2021 et dont une copie est ci-annexée. Annexe 2

5- Cession Amiable :

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a, proposé à la SCI PROVENCE, **VENDEUR** aux présentes, d'acquérir l'emprise impactée par le projet de tramway.

Le représentant de la SCI PROVENCE a donné son accord pour que le prix soit arrêté à TROIS CENT EUROS (376.080,00 €) s'appliquant et se décomposant comme suit :

- à l'indemnité principale à concurrence de 330.000,00 Euros
- à l'indemnité accessoire à concurrence de 12.080,00 Euros
- à l'indemnité de remploi à concurrence de 34.000,00 Euros

Par ailleurs, de convention entre les parties et conformément au bulletin de règlement d'indemnité d'éviction entre Mme Pascale ABITBOL, Gérante de l'Agence

GAN Assurance, ex locataire du lot de copropriété n° 6 ci-après désigné et la METROPOLE en date du 6 janvier 2022 , dont une copie est annexée **Annexe n°4**

Il lui sera versée une indemnité d'éviction due à la cessation d'activité sur ce site, arrêtée à la somme de 23 625 €, se décomposant comme suit :

- à l'indemnité de transfert à concurrence de 22.500 Euros
- à l'indemnité de remploi à concurrence de 1.125 Euros

Enfin, le lot de copropriété n°7 était occupé par un locataire, Monsieur Laurent AMIOT. Ce dernier a quitté les lieux dès avant les présentes à la demande de la Métropole et en accord avec le propriétaire . Après avoir eu connaissance des droits dont il bénéficie en matière de logement, Monsieur AMIOT a dispensé la Métropole desdits droits souhaitant en faire son affaire personnelle. En contrepartie la Métropole s'est engagée à lui verser une indemnité forfaitaire de 1500 euros au titre de ses frais de déménagement et frais d'agence pour la recherche d'un nouveau domicile.

-6-Bureau Métropolitain du 10 mars 2022

Par délibération n°URBA- du , le Bureau 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,**

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. Annexe n°5

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 six (6)

Un local à usage de magasin sis au rez de chaussée du bâtiment A
Et les 357/1.000èmes du bâtiment A
Et les trois cent quarante-deux /neuf cent soixante-dix-huitièmes (342 /978 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Un appartement sis au rez de chaussée de l'immeuble A et au premier étage côté rez de jardin, dont l'accès se fait par un escalier extérieur.
Et les 225/1.000èmes du bâtiment A.
Et les deux cent seize /neuf cent soixante-dix-huitièmes (216 /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 :

- 70,30 M² pour le lot numéro SIX (6)
- 43,77 M² pour le lot numéro SEPT (7)

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

ÉTAT 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 et professionnel.

L'ACQUEREUR prévoit un aménagement spécifique pour l'extension Sud du réseau de tramway de la Ville de Marseille.

Il est ici précisé que les bâtiments existants seront démolis par l'ACQUEREUR.

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. En outre, pour la perception des droits, il y a lieu de majorer le prix de la somme toutes taxes comprises de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (23 625,00 EUR), correspondant à l'indemnité d'éviction plus amplement détaillée ci avant.

LES FRAIS DE LA VENTE ET CEUX QUI EN SERONT LA SUITE ET LA CONSEQUENCE SONT A LA CHARGE EXCLUSIVE DE L'ACQUEREUR QUI S'Y OBLIGE

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

Etant ici précisé que :

Concernant le lot de copropriété n°6 :

le lot 6 étant précédemment loué à Madame Pascale ABITBOL, gérante de l'agence GAN ASSURANCE en vertu d'un bail +++++, laquelle a cessé son activité au 31 décembre 2021.

L'**ACQUEREUR** donne ordre irrévocable au notaire soussigné de régler le montant de l'indemnité d'éviction soit la somme de 23 625 € HT (vingt-trois mille six cent vingt-cinq euros) à Madame Patricia ABITBOL au titre de la cessation de son activité commerciale sur le site objet des présentes.

Concernant le lot de copropriété n°7:

Que le lot 7 étant précédemment loué à Monsieur Laurent AMIOT en vertu d'un bail +++++ lequel a quitté les lieux en date du août 2021 suivant congés donné par +++++ dont copie est demeurée ci annexée.

Le l'**ACQUEREUR** donne ordre irrévocable au notaire soussigné de régler la somme de 1.500 euros à Monsieur AMIOT correspondant à l'indemnité relative aux frais de déménagement, frais d'agence et prorata de loyer

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (376 080,00 EUR)

PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix interviendra **après l'accomplissement des formalités de publicité foncière du dépôt des pièces dont la liste figure à l'annexe I de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.**

Ce paiement sera effectué par le comptable public entre les mains du notaire soussigné et libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** conformément aux dispositions de l'article L2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, à charge pour ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les biens.

De ce fait, le créancier du prix est le **VENDEUR** et le bénéficiaire du paiement,

le notaire associé soussigné.

Le paiement de cette somme sera effectué par Monsieur l'Agent Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE sur présentation :

- 1- de la copie authentique du présent acte sans les annexes,
- 2- de l'avis de la direction d'interventions domaniales
- 3- du certificat du notaire soussigné par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire,

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions tant de l'article L 2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, au notaire soussigné et participant, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à ce que ledit paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné qui remettra ensuite les fonds au **VENDEUR**, le tout dans les meilleurs délais.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR**, envers le **VENDEUR**, à l'égard du prix de la présente vente.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Aux présentes est à l'instant intervenue , 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°6**

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 03 juin 2021 et 22 octobre 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

L'assiette des droits est de TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (376 080,00 EUR).

Majorée de la charge augmentative s'élevant à VINGT-TROIS MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (23 625,00 EUR).

Soit la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE SEPT CENT CINQ EUROS (399 705,00 EUR).

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 399 705,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 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. »

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 1er du livre 1er.

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.

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.

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.

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°5**

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.

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 :

- 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.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT DENOMME « LE COIN JOLI »

LOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé ""GENOULIAT" dit "COIN JOLI"".

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

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

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il sera tenu d'exécuter les stipulations charges et conditions des documents qu'il aura reçu en tant qu'elles s'appliquent aux BIENS vendus.

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

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

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

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**

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

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°12**

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 :

- 70,30 M² pour le lot numéro SIX (6)
- 43,77 M² pour le lot numéro SEPT (7)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le annexée.

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.

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

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 l'étude de Me MOREL-FERAUD

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.