

## **PROTOCOLE FONCIER**

**Portant sur : Une parcelle cadastrée 845 D 270 & 271**

**Sise à MARSEILLE (8<sup>ème</sup>) Avenue André ZÉNATTI**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

La Société dénommée SCI MARSEILLE 8<sup>ème</sup> – 59, AVENUE ANDRE ZENATTI, Société civile de construction-vente au capital de 1 000,00 €, ayant son siège social à NEUILLY SUR SEINE (92207 Hauts-de-Seine) 127, Avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le n° 488279209 au RCS de Nanterre, représentée aux présentes par M....., en vertu du pouvoir qui lui a été conféré à l'effet des présentes par Monsieur William TRUCHY, suivant procuration sous seing privé en date du .....2015 agissant lui même en sa qualité de Directeur Général Régions, et, suivant délégation reçue en date du 24 juillet 2013 de Monsieur Christian DELAPIERRE en qualité de Président de la Société KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT, gérante de la SCI MARSEILLE 8<sup>ème</sup> – 59, AVENUE ANDRE ZENATTI, ayant tous pouvoirs en vertu de son statut.

D'UNE PART,

ET :

LE BENEFICIAIRE

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

D'AUTRE PART,

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

**EXPOSE :****ACQUISITION D'EMPRISES FONCIERES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT D'UNE VOIE DE DESSERTE**

Par courrier du 31 Aout 2015, la société KAUFMAN & BROAD DEVELOPEMENT agissant en qualité de Gérante de la SCI MARSEILLE 8<sup>ème</sup> – 59, AVENUE ANDRE ZENATTI, propriétaire des biens et droits immobiliers sis à Marseille (8<sup>ème</sup>) Avenue André Zénatti, s'est rapprochée de la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, afin de confirmer sa volonté de procéder au plus vite à la régularisation, à savoir la cession de deux parcelles dont il se trouve à ce jour propriétaire soit :

- la parcelle 845 D 270 impactée par des travaux d'élargissement pour la réalisation de la voie U550,
- la parcelle 845 D 271, correspondant à la régularisation d'une bande de terrain en nature de voirie publique (avenue André Zénatti en partie), et, de ce fait se trouve être de compétence Métropolitaine.

Compte tenu de la nécessité de réaliser l'aménagement prévu sur la parcelle cadastrée 845 D 270, et, de régulariser la cession d'une partie de la voie cadastrée 845 D 271, les parties se sont rapprochées afin d'en régulariser la cession.

En conséquence les parties ont convenu de régulariser un protocole entérinant les accords. Le présent protocole a pour objet d'en préciser les charges et conditions.

Pour la mise en œuvre de ce projet, la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE a décidé de faire appel à sa Société Publique Locale, la Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - PROMESSE**

Par les présentes, le *PROMETTANT*, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, confère au *BENEFICIAIRE*, **qui l'accepte en tant que promesse** avec faculté de demander ou non sa réalisation selon ce qui lui conviendra, la faculté d'acquérir, dans le délai et les conditions ci-après indiquées, pour lui-même ou toute personne morale qu'il lui plairait de substituer, le bien immobilier dont la désignation suit.

## ARTICLE 2 - DESIGNATION

Sur la commune de Marseille (8<sup>ème</sup> arrondissement, Bouches du Rhône) Avenue André Zénatti, quartier Vieille Chapelle, deux parcelles de terrain.

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
845	D	270	Vieille Chapelle		08	09
845	D	271	Vieille Chapelle		15	37

Les parcelles objet des présentes portent sur une superficie totale d'environ 2 346 m<sup>2</sup> telles qu'elles figurent en hachurée jaune sur le plan ci-joint.

## ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes et ils s'engagent à en justifier par la production de leur titre de propriété au Notaire.

## ARTICLE 4 – CLAUSE D'EXECUTION FORCÉE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BÉNÉFICIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code Civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte que :

- 1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BÉNÉFICIAIRE aux conditions des présentes ;

Le PROMETTANT s'interdit, par suite pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens à vendre, de consentir un bail, location ou prorogation de bail, comme de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BÉNÉFICIAIRE.

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

- 2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BÉNÉFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir de l'article 1590 du Code Civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- 3°) En tant que de besoin, le PROMETTANT renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code Civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus pour le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BÉNÉFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

#### **ARTICLE 5 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE**

Si la vente se réalise, le BENEFCIAIRE sera propriétaire de la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes au jour de la signature de l'acte authentique et il en aura la jouissance à compter de la même date, **le bien étant libre de toute location ou occupation.**

A ce propos, le PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée de la présente convention, de conférer sur les biens et droits immobiliers dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

#### **ARTICLE 6 - PRIX**

En outre, ladite cession faite par le *PROMETTANT* est fixée **moyennant le prix de :**

**UN EURO SYMBOLIQUE (1,00 €).**

Après consultation des services de France Domaine.

#### **ARTICLE 7 – CONDITIONS GENERALES**

La vente si elle se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

Le BENEFCIAIRE prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre le PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance sauf ce qui est dit ci-après au titre « TERMITES ».

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par le PROMETTANT aux termes du présent accord. A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à leur connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

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

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée auprès d'un assureur de son choix, pour la couverture à compter de la date d'entrée en jouissance, des risques liés à l'utilisation ou la possession de l'immeuble.

De son côté, le PROMETTANT fera son affaire personnelle de la résiliation des polices d'assurances en cours, comme de tous les abonnements tels que, gaz, eau, électricité, PTT, etc..., et en règlera les quittances, ce dont ils devra justifier.

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

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

#### **Déclaration concernant les procédures judiciaires :**

**« Le PROMETTANT » déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.**

#### **ETAT DES RISQUES**

Le « PROMETTANT » déclare avoir informé le « BÉNÉFICIAIRE » des risques technologiques et naturels concernant la zone dans laquelle est situé les immeubles objets des présentes conformément aux articles L-125-5 et L-125-23 à 27 du Code de l'Environnement.

Le « BÉNÉFICIAIRE » déclare avoir pris parfaite connaissance desdits risques au moyen d'un état des risques au moyen d'un état des risques mentionnant la sismicité, et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé.

Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

L'état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de Département sera annexé à l'Acte définitif de vente.

#### **ARTICLE 8 – TERMITES**

Si le bénéficiaire lève l'option, et au cas où cet audit se révélait positif, la prise en charge du coût de la désinfection sera à la charge du « PROMETTANT » de la promesse.

#### **ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS**

##### Autorisations administratives

Ils autorisent le *BÉNÉFICIAIRE* ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, à effectuer les sondages, relevés, mesurages et études sur le bien cédé, le tout aux frais, risques et périls personnels du *BENEFICIAIRE*.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du *BENEFICIAIRE* qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du *PROMETTANT* quelques indemnités ou remboursements que ce soit, quelle que soit l'issue de sa demande d'autorisation de construire ou quand bien même, encore l'autorisation de construire lui étant été accordée, dans les conditions et délais prévus aux conditions suspensives ci-après, il ne parviendrait pas, du fait de sa carence, à mettre son projet à exécution.

Le *BENEFICIAIRE* dégage le *PROMETTANT* de toute responsabilité sur les conséquences des dommages susceptibles d'être occasionnés du fait des sondages aux propriétés voisines, aux ouvrages publics ou privés.

Il s'oblige à remettre les lieux dans leur état primitif dans le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique.

#### ARTICLE 10 - DÉCLARATION

Le *PROMETTANT* déclare qu'il n'y a pas de litige actuellement sur les parcelles objet des présentes, toutefois il convient de préciser que les copropriétaires ont demandé au *PROMETTANT* des travaux (une palissade antibruit) sur le mur de clôture existant antérieurement à la réalisation de la copropriété, ces travaux n'étant pas prévus le *PROMETTANT* n'a pas donné suite à cette demande, les courriers échangés seront annexés au présent protocole, pour une parfaite information du *BENEFICIAIRE*.

#### ARTICLE 11 - RÉALISATION

En conséquence de la présente promesse de vente, le « *PROMETTANT* » s'engage à vendre ce bien immobilier au *BÉNÉFICIAIRE* si ce dernier en fait la demande dans le délai ci-après fixé.

La réalisation de la présente promesse de vente ne pourra être faite qu'à la condition que la demande en soit faite, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile du *PROMETTANT* dans le délai de **6 mois** de la signature des présentes.

Passé ce délai, le *BENEFICIAIRE* de la présente promesse de vente sera déchu de plein droit et sans mise en demeure préalable du droit de demander la réalisation de la vente.

La vente, si elle se réalise sera faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et la signature devra intervenir dans les **10 mois** de la levée d'option.

La présente promesse ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant ainsi que l'entrée en jouissance à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra si le bénéficiaire lève l'option de la présente promesse, **par-devant Notaire**.

**ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE**

La présente promesse sera enregistrée aux frais du BENEFCIAIRE dans le délai de DIX JOURS.

La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE déclare bénéficiaire du régime d'exonération dans le cadre des dispositions de l'article 1045 du C.G.I .

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectif ci-dessus énoncés.

**ARTICLE 13 - LITIGE**

Les parties déclarent qu'en cas de litige portant sur les présentes et leurs suites, le Tribunal compétent est celui de Marseille.

**ARTICLE 14 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par le *BÉNÉFICIAIRE* de la promesse. Toutefois, resteront à la charge du *PROMETTANT* les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou tous autres frais préalables à la vente.

**Fait en trois exemplaires originaux**

Pour « LE PROMETTANT »

M.....  
.....

**A Marseille, le**

Pour « LE BENEFCIAIRE »

**A Marseille, le**

**LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE- ALPES- CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE  
16 RUE BORDE  
13357 MARSEILLE cedex 20  
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17  
[drfip13@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip13@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :  
Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations  
16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : Louisa MATMAR  
Téléphone : 04.91.09.60.81  
Télécopie : 04.91.09.60.73  
[louisa.matmar@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:louisa.matmar@dgfip.finances.gouv.fr)  
Ref : AVIS n° 2015-208V2588

## AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)  
(Art R. 1211-1 à R. 1211-8 du CG3P)  
(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001)

**SOLEAM**  
**LE LOUVRE ET PAIX**  
**49, LA CANEBIÈRE**  
**CS 80024**  
**13232 MARSEILLE CEDEX 01**

**1. Service consultant : SOLEAM**  
Affaire suivie par Patricia PAOLI

**2. Date de la consultation :**

Dossier reçu le : 10/09/2015

Dossier complet le : 10/09/2015

Visite le : Pas de visite

**3. Opération soumise au contrôle :**

- Détermination de la valeur vénale de parcelle dans le cadre de rétrocession de voirie.

**4. Propriétaire présumé : Société Civile Immobilière Marseille 8ème**

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

**Commune : Marseille 8ème**  
Avenue André Zénatti

**5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement – Zone de plan – Surface de plancher - Servitudes – État du sous-sol – Voies et réseaux divers :** approuvé par le Conseil de communauté le 28 juin 2013, modifié le 03/07/2015.

**5 b. Descriptif :**

- Acquisition de la parcelle 845 D 270 d'une contenance de 809 m<sup>2</sup>, issue de la parcelle mère 845 D 240 d'une contenance totale de 2 346 m<sup>2</sup>, afin de réaliser l'élargissement de la voie U550 (Réservation n°61-030/304) comme prévu à l'origine du PC n° 13055.05.H.1367.PC.P0.

**6. Origine de propriété :** Ancienne ou sans incidence pour l'évaluation

**7. Situation locative :** SO

**8. Détermination de la valeur vénale actuelle :**

**80 000 € (Quatre-vingts mille Euros)**

**9. Réalisation d'accords amiables : néant.**

**10. Observations particulières :**

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

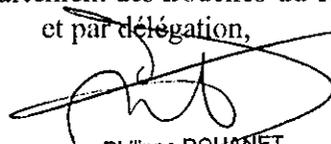
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

A Marseille, le 10/11/2015

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques  
Directrice Régionale des Finances Publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône,  
et par délégation,

  
Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques

MARSEILLE (13008)

Propriété de la SCI MARSEILLE 8ème 59 AV ANDRE ZENATTI

Cadastrée "Vieille Chapelle", section (845) D n° 240

Sise Avenue André Zenatti

DIVISION FONCIÈRE

	Superficies	Références cadastrales
Lot A	1537 m <sup>2</sup>	Section D n° 271
Lot B	809 m <sup>2</sup>	Section D n° 270
Total	2346 m <sup>2</sup>	



PLAN DE DIVISION

Echelle 1/200

Document modificatif du parcellaire cadastral n°559Z du 10/08/2015

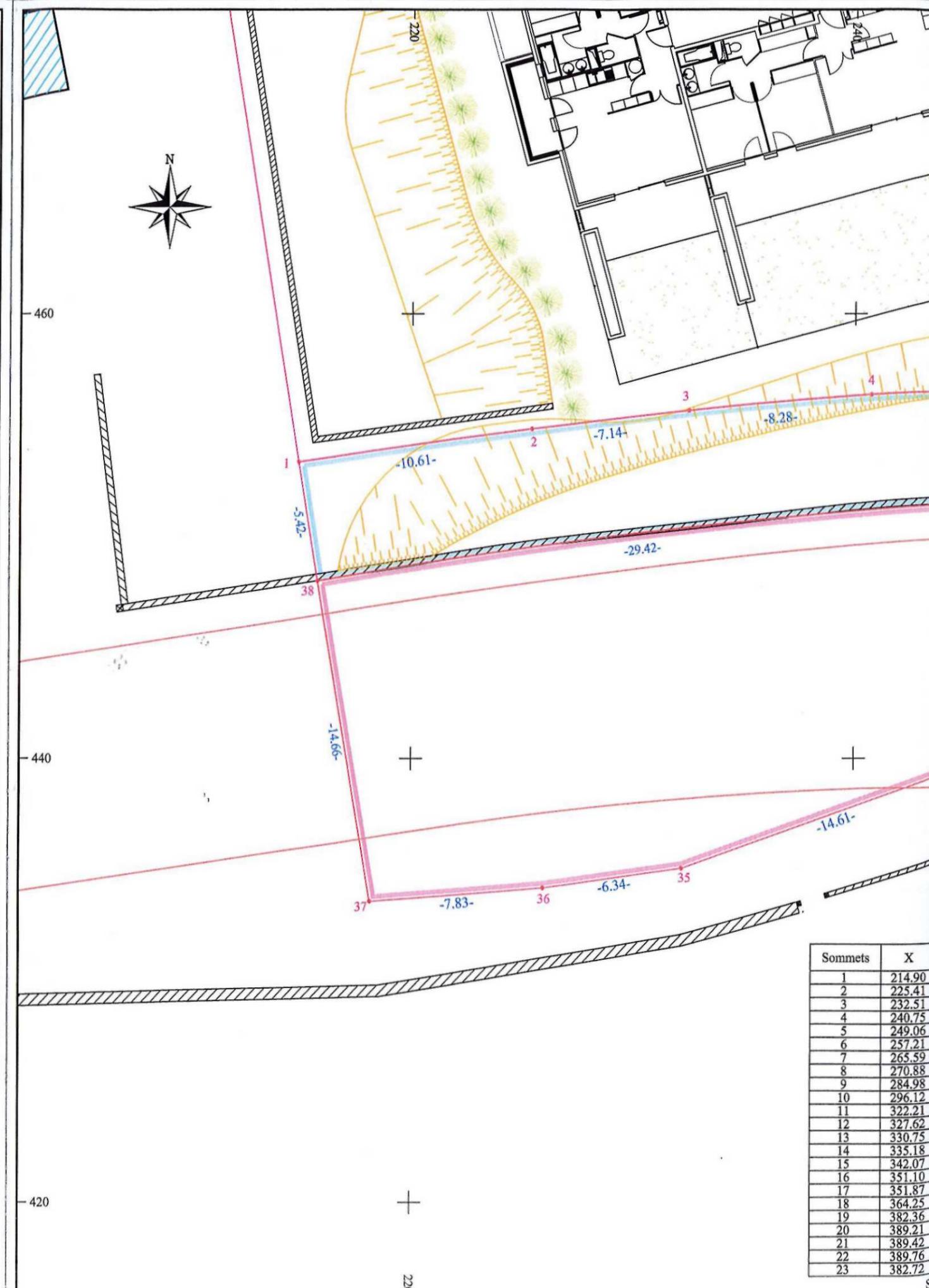
Cabinet RAMOND - SELARL de Géomètre expert DPLG - OGE n° 22007

Allée Plein Sud - BP N° 1 - 13712 PLAN DE CUQUES Cedex

Tél: 04 91 68 26 43 Fax: 04 91 05 31 39 E-mail: son.ramond@gmail.com

Référence : 15181

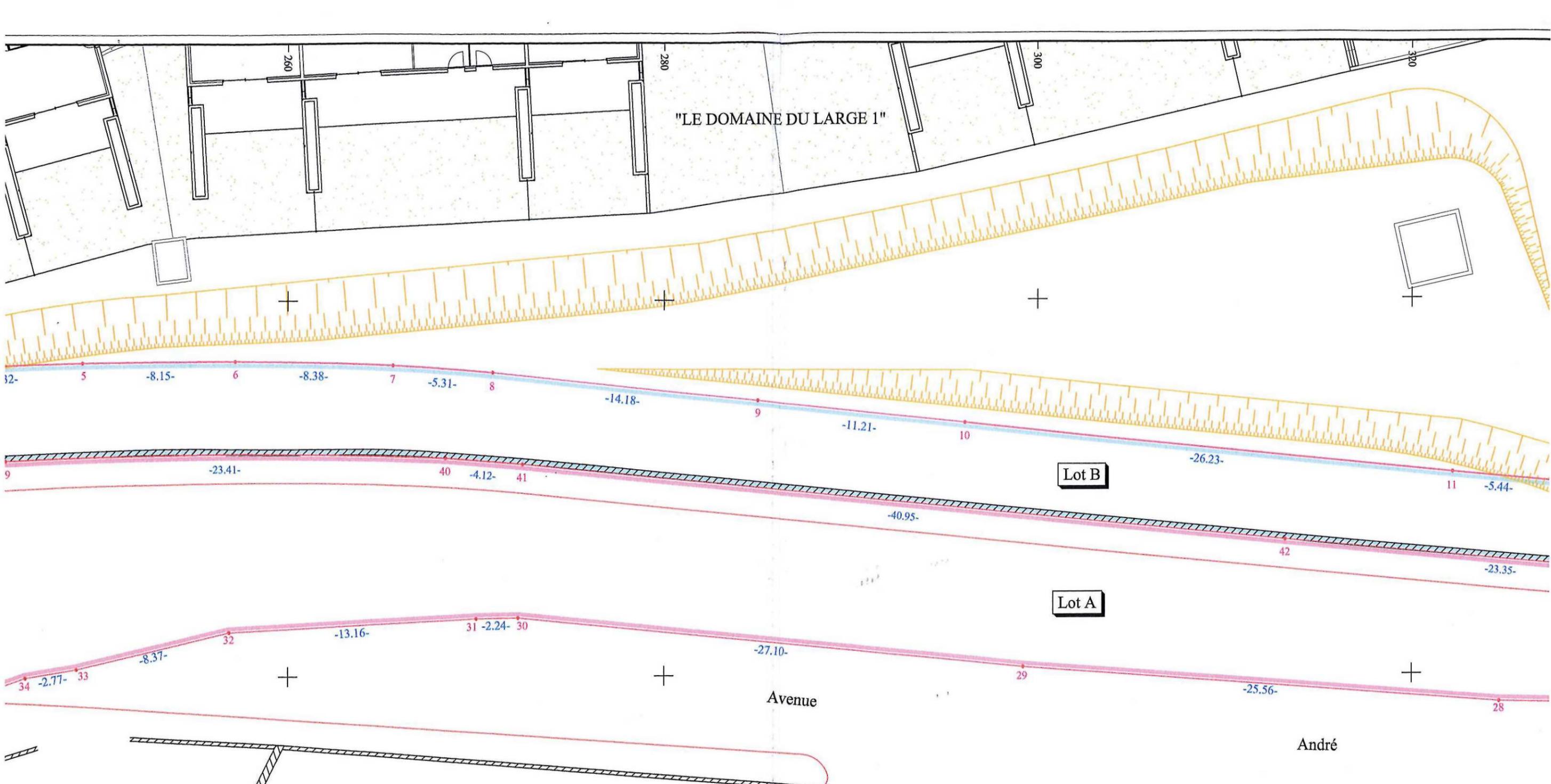
Dressé le 12 août 2015



Sommets	X
1	214.90
2	225.41
3	232.51
4	240.75
5	249.06
6	257.21
7	265.59
8	270.88
9	284.98
10	296.12
11	322.21
12	327.62
13	330.75
14	335.18
15	342.07
16	351.10
17	351.87
18	364.25
19	382.36
20	389.21
21	389.42
22	389.76
23	382.72

Reçu au Contrôle de légalité le 6 juillet 2015





"LE DOMAINE DU LARGE 1"

Lot B

Lot A

Avenue

André

Recu au Contrôle de l'Etat le 6 Juillet 2016

Y	Sommets	X	Y
1.36	24	369.97	437.67
1.83	25	366.38	437.68
1.66	26	348.52	437.99
1.38	27	333.32	438.31
1.73	28	324.71	438.49
1.79	29	299.23	440.41
1.56	30	272.26	443.09
1.16	31	270.02	443.05
1.65	32	256.88	442.35
1.45	33	248.74	440.41
1.74	34	246.01	439.96
1.22	35	232.26	435.05
1.93	36	225.98	434.16
1.54	37	218.18	433.55
1.13	38	215.76	448.01
1.88	39	244.97	451.53
1.87	40	268.38	451.62
1.67	41	272.49	451.28
1.54	42	313.23	447.17
1.50	43	336.48	445.01
1.23	44	343.90	444.63
1.11	45	377.54	444.24

BATIMENT D

"LE DOMAINE DU LARGE 2"

Zenatti

