

PROTOCOLE FONCIER

Portant sur : Une parcelle cadastrée AO 519

Sise à : LA CIOTAT (2, Impasse de Fardeloup)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LES PROMETTANTS

Monsieur Marcel, Mathieu BLANCHENOIX, retraité, né le 19 Décembre 1945 à LA CIOTAT (13600) et Madame Roselyne Etienne Marie Marie CAMPOS, sans profession, née le 27 Juillet 1945 à PABU (22200), son épouse, demeurant ensemble à LA CIOTAT (13600), 2 Impasse Fardeloup et mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée la mairie de LA CIOTAT (13600), le 11 mars 1975,

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 dateet approuvée en Préfecture en date du.....

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE :

RÉGULARISATION FONCIERE D'UNE PARTIE DU CHEMIN DE FARDELOUP

M. et Mme BLANCHENOIX, propriétaires d'un terrain sis à LA CIOTAT (13600), 2 Impasse de Fardeloup, avait sollicité et obtenu un permis de construire délivré par la Ville de LA CIOTAT le 19 Août 2008 sous le numéro 1302808B0052. P. O.

Aux termes de ce permis et compte tenu de la nécessité de réaliser l'élargissement du Chemin de Fardeloup, il a été exigé la cession au profit de la Métropole Aix Marseille Provence, une bande de terrain d'une superficie d'environ 36 m2 représentant une valeur de 2 200 euros, tel que délimité sur le plan annexé.

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 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 SUIIT :

ARTICLE 1 - PROMESSE

Par les présentes, les *PROMETTANTS*, 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

Une parcelle de terrain nue d'une superficie d'environ 36 m2. Le bien est situé sur la commune de La Ciotat (Bouches du Rhône) au 2, Impasse de Fardeloup, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

| Préf | Sect | Numéro | Quartier | Contenance | | |
|------|------|--------|----------------------|------------|----|----|
| | | | | ha | a | ca |
| | AO | 519 | Impasse de Fardeloup | 00 | 00 | 36 |

Tel que ledit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et appartenances, dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve et qu'il figure sous teinte jaune au plan ci-joint.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Acte de Vente reçu par Maître Michel BLANC, notaire à La Ciotat, le 10 Février 1998 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de Marseille, le 10 Avril 1998 Vol 988 n° 3142.

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°) Les PROMETTANTS ont, pour leur part, définitivement consenti à la vente et qu'ils sont d'ores et déjà débiteurs de l'obligation de transférer la propriété au profit du BÉNÉFICIAIRE aux conditions des présentes ;

Les PROMETTANTS s'interdisent, 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 des PROMETTANTS sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BÉNÉFICIAIRE. En outre, les PROMETTANTS ne pourront 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, les PROMETTANTS renoncent 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 les PROMETTANTS 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, les PROMETTANTS s'interdisent, 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 les PROMETTANTS est fixée moyennant le prix de :

DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2200,00 €).

Sous réserve de validation 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 les PROMETTANTS, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance sauf ce qui est dit ci-après au titre « TERMITES ».

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, les PROMETTANTS feront leur 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 régleront les quittances, ce dont ils devront justifier.

Ils s'interdisent 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 :

« Les PROMETTANTS » déclarent qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.

ETAT DES RISQUES

Les « PROMETTANTS » déclarent 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 – SERVITUDES

Le BÉNÉFICIAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par les PROMETTANTS aux termes du présent accord.

A cet égard, les PROMETTANTS déclarent 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, et, qu'il n'en a constitué aucune à l'exception de :

De l'acte de vente contenant constitution de servitudes reçu en double minute par Maître Maurice LORRAIN et Maître Régis DUCAS, tous deux notaires à Marseille le 12 Janvier 1955 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de Marseille, le 17 Février 1955 Vol 2137 n° 37, il résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

- 1) « D'une servitude résultant de l'existence d'une dérivation du canal de Marseille traversant cet immeuble, et, de la servitude de passage pour les agents de la Société des Eaux et de l'installation de vannes, et d'un poste de surveillance du Canal ».
- 2) « Et qu'il sera grevé de la servitude qui résultera de l'installation par l'Assistance Publique à Marseille sur l'immeuble présentement vendu d'une canalisation devant lui permettre de raccorder à l'égout municipal les bâtiments existants ou à édifier sur les terrains lui restant, en remplacement des canalisations existantes actuellement et qui traversent l'immeuble vendu dont la société acquéreuse s'oblige en tout état de cause de supporter le passage ».

En l'état actuel du dossier les plans de servitude n'étant pas en notre possession, nous ne connaissons pas l'emplacement de la servitude de passage et de canalisation en tréfonds, qui seront précisées à la réitération par acte authentique.

En cas de réalisation de la vente, le BÉNÉFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations des PROMETTANTS pouvant résulter de ces servitudes.

ARTICLE 9 – 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 « BENEFCIAIRE » de la promesse.

ARTICLE 10 - 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 BENEFCIAIRE.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du BENEFCIAIRE qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir des PROMETTANTS 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 BENEFCIAIRE dégage les PROMETTANTS 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 11 - RÉALISATION

En conséquence de la présente promesse de vente, les « PROMETTANTS » s'engagent 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 des PROMETTANTS dans le délai de 6 mois de la signature des présentes.

Passé ce délai, le BENEFCIAIRE 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.

Si elle se réalise, la vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et la signature devra intervenir dans les 12 mois des présentes en l'Étude d'un des notaires représentant la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE

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

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole déclare bénéficiaire du régime d'exonération dans le cadre des dispositions de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

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*. Toutefois, resteront à la charge des *PROMETTANTS* les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou, tous autres frais préalables à la vente.

Fait à Marseille, le.....
En trois exemplaires originaux.

Pour Monsieur Marcel BLANCHENOIX

Pour le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole représentée par
Son 10^{ème} Vice-Président en exercice, agissant
par délégation et pour le compte de ladite
Communauté.

Pour Madame Roselyne BLANCHENOIX