

# PROTOCOLE FONCIER

## ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole Aix- Marseille-Provence n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_

## D'UNE PART

## ET

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche situé 7 place Saint Christophe à Marseille 13011 ; représentés par le cabinet MASSILIA gestion immobilière syndic de copropriété, ayant son siège social 5 rue Saint Jacques – 13006 Marseille -. lui-même représenté par Monsieur René-Paul ROQUE, gérant.

## D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

## EXPOSE

L'important développement urbanistique du quartier des Accates a généré une circulation importante et notamment autour de la place Saint Christophe à Marseille 11<sup>ème</sup> arrondissement.

Afin de fluidifier en partie cette circulation, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite réaliser un tronçon de voie entre le chemin des Accates et le chemin de Saint Menet aux Accates.

Afin de faciliter la giration des véhicules et de sécuriser le débouché de cette voie, la Métropole Aix-Marseille-Provence doit s'assurer la maîtrise foncière de deux emprises de terrain de 78 m<sup>2</sup> et 187 m<sup>2</sup> à détacher respectivement des parcelles cadastrées sous les n°s 861 D 295 et 861 D 298.

Au terme des négociations menées entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche, ces derniers ont accepté de céder ces emprises de terrain moyennant une indemnité de 67 706 euros.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

## ACCORD

### ARTICLE 1 - CESSION

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, deux emprises de terrain de 78 m<sup>2</sup> et 187 m<sup>2</sup> à détacher respectivement des parcelles cadastrées sous les n<sup>o</sup>s 861 D 295 et 861 D 298. situées 6 et 7 place Saint Christophe - 13011 Marseille.

### ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclarent être les seuls propriétaires des biens objet des présentes et ils s'engagent à en justifier par la production de leur titre de propriété au Notaire.

### ARTICLE 3 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des emprises de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique et elle en aura la jouissance à compter de la même date, le bien étant libre de toute location ou occupation.

A ce propos, les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche s'interdisent, pendant toute la durée du présent protocole, de ne conférer sur les biens immobiliers dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

### ARTICLE 4 - PRIX

En outre, ladite cession faite par les copropriétaires de l'ensemble immobilier « la Bastide Blanche » est fixée moyennant le prix de 67 706 euros (soixante-sept mille sept cent six euros).

### ARTICLE 5 – 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 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche, pour quelque cause que ce soit.

Elle profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche aux termes du présent accord.

- A cet égard, les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclare que lesdits immeubles ne sont à leur connaissance grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche s'interdisent également de ne conférer aucune servitude sur lesdits biens pendant la même durée. Ils s'interdisent expressément d'hypothéquer les immeubles dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de les aliéner ou de procéder à un partage.

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclarent qu'à leur connaissance, les biens ne sont actuellement grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

### **Occupation du terrain**

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche s'engagent à informer les éventuels locataires de cette cession et à faire son affaire personnelle de la réduction du bail, la Métropole Aix-Marseille-Provence acquérant les emprises de terrain de 78 m<sup>2</sup> et 187 m<sup>2</sup> libres de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 3 « propriété jouissance ».

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

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclarent qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens immobiliers objet des présentes.

Le présent protocole 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 par-devant notaire.

### **ARTICLE 6 - LITIGE**

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

### **ARTICLE 7 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires ainsi que les frais liés à l'établissement du document d'arpentage qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront, si la vente se réalise, supportés, par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, resteront à la charge des copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou tous autres frais préalables à la vente.

**ARTICLE 8 – REITERATION ET VALIDITE**

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence par acte authentique que Monsieur René-Paul ROQUE ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Marseille, le

Marseille, le

**Pour les copropriétaires  
de l'ensemble immobilier  
la Bastide Blanche  
Le gérant du cabinet Massilia  
Gestion immobilière  
Syndic de copropriété**

**Le Président de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence  
Maire de Marseille  
Sénateur des Bouches-du-Rhône**

**René-Paul ROQUE**

**Jean-Claude GAUDIN**

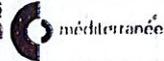
Commune : MARSEILLE 11e

# MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Cachet du rédacteur du document :

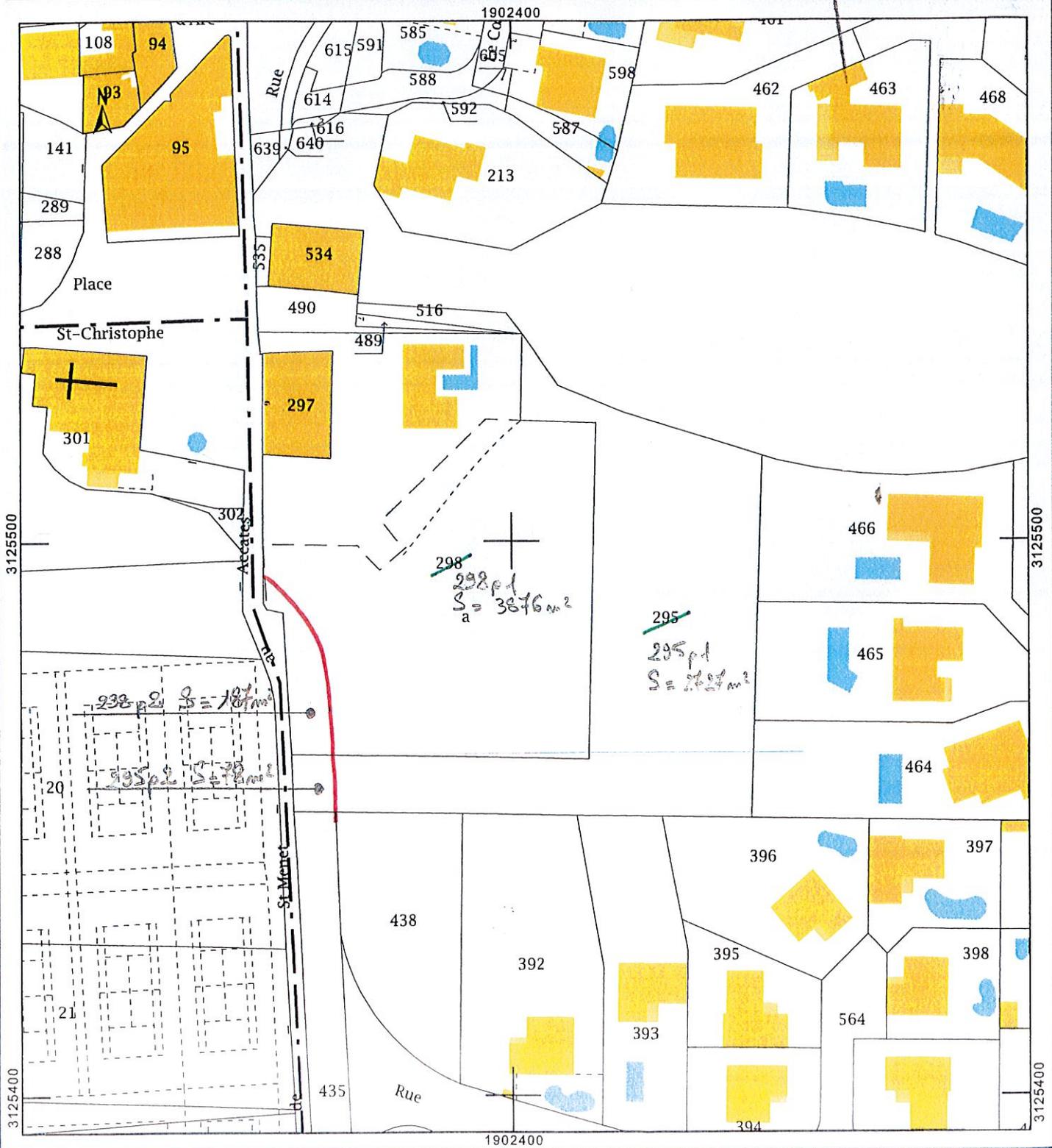
Numéro d'ordre du document d'arpentage :  
Document vérifié et numéroté le ..... / ..... / .....  
A .....  
Par .....

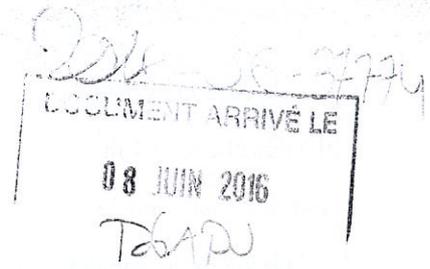
**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 19/01/2016....., par M. François HOSPITAL géomètre à MARSEILLE  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.  
A MARSEILLE , le 19/01/2016.....

Document dressé par (2)  
M. François HOSPITAL  
à MARSEILLE  
Date : 19/01/2016  
Signature :   
François HOSPITAL  
Géomètre Expert DPLG n°4105  
RD 10127 - 83040 Toulon Cedex 9 - France  
Tél. : (0)494 239 300  
contact@opsia.fr www.opsia.fr

Section : 861 D  
Feuille(s) :  
Qualité du plan :  
Echelle d'origine : 1/ 1000  
Echelle d'édition : 1/ 1000  
Date de l'édition :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renoué par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).  
(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).





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 : 04.91.09.60.79  
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

## AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations  
16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : claude CANESSA  
Téléphone : 04.91.09.60.75  
Télécopie : 04.91.23.60.23  
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2016-211V1174

**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

**58 Boulevard Charles LIVON**

**13007 MARSEILLE**

### CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

1. **Service consultant :** Métropole Aix-Marseille - Affaire suivie par Mme CREMADES

2. **Date de la consultation :**

Dossier reçu le : 26/05/2016

Dossier complet le : 26/05/2016

3. **Opération soumise au contrôle :**

Acquisition d'une parcelle en vue de créer une voirie. (Voie de liaison entre le chemin des Accates et le chemin de Saint-Menet aux Accates.)

Actualisation de la valeur vénale – Nouveau projet immobilier

4. **Propriétaire présumé :** Société TOV

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

Adresse : Chemin de Saint-Menet aux accates 13011 Marseille

Cadastre : 861 / D 295 & 298

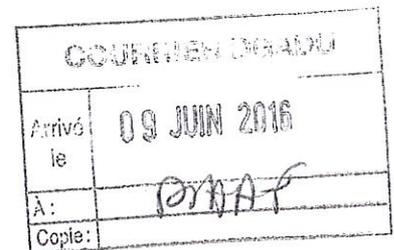
5 a. **Urbanisme :**

PLU : approuvé par le Conseil de Communauté le 28 juin 2013

Zonage : UR2

5 b. **Description du bien :**

Terrain de 284,5 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cad. 861 section D n° 298 pour 4 063 m<sup>2</sup>.



Terrain de 79,5 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cad. 861 section D n° 295 pour 2 805 m<sup>2</sup>.

Total à détacher : 364 m<sup>2</sup>.

Ces terrains sont considérés comme des parties de terrains constructibles.

**6. Origine de propriété :** SO

**7. Situation locative :** Libre de toute occupation

**8. Détermination de la Valeur Vénale Actuelle :**

La valeur du bien dont il s'agit est estimée à :

**93 000 € HT**

*(Quatre-vingt-treize mille euros HT)*

**10. Réalisation d'accords amiables :** SO

**11. Observations particulières :**

**Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.**

**Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).**

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'Etat 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 01 / 06 / 2016

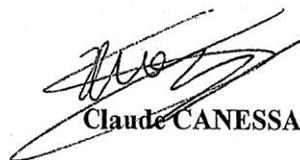
**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,**

**Directrice Régionale des Finances Publiques de**

**Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département**

**des Bouches-du-Rhône, et par délégation,**

**l'Inspecteur des Finances Publiques,**

  
Claude CANESSA