

**PROTOCOLE FONCIER**

Portant sur : Une parcelle cadastrée 811 I 97p

Sise à : MARSEILLE (3<sup>ème</sup>) 1, Rue de la Caserne /

136, Boulevard National / 35 – 37, Rue du Génie

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**LES PROMETTANTS**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LA TOURTERELLE », sis à Marseille (3<sup>ème</sup>) 1, Rue de la Caserne / 136, Boulevard National / 35/37, Rue du Génie, ledit syndicat des copropriétaires représenté par la Société dénommée FONCIA SAGI prise en sa qualité de syndic nommé aux dites fonctions suivant délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 30 Juin 2016, et, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération de l'Assemblée Générale en date du 30 Juin 2016. La Société FONCIA SAGI représentée par Mme Emmanuelle CALICHIAMA Directrice de Gestion, en vertu du pouvoir qui lui a été conféré à l'effet des présentes par M. Yves LANCELOT suivant procuration sous seing privé en date du 3 Novembre 2016 agissant lui même en sa qualité de Président de FONCIA SAGI sis à Marseille (6<sup>ème</sup>) 80, Avenue du Prado, et, 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 son Président en exercice agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° .....en date du.

D'AUTRE PART,

EC

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE :

ACQUISITION DES EMPRISES FONCIERES NECESSAIRES À L'AMENAGEMENT D'UNE VOIE DE DESSERTE

Le Syndicat de copropriété Représentant les copropriétaires de l'ensemble immobilier « La TOURTERELLE », propriétaires des biens et droits immobiliers sis à Marseille (3<sup>ème</sup>) 1, Rue de la Caserne / 136, Boulevard National / 35-37, Rue du Génie s'est rapprochée de la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE afin de proposer la cession d'une partie de la parcelle cadastrée 811 I 97, située devant leur immeuble, actuellement utilisée comme trottoir, la Métropole Aix-Marseille-Provence a répondu favorablement à cette demande, ce qui permettra de revoir l'organisation du stationnement nécessaire dans ce secteur.

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'Équipement 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, 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.

EC

## ARTICLE 2 - DESIGNATION

Sur la commune de Marseille (3<sup>ème</sup> arrondissement, Bouches du Rhône) 1, Rue de la Caserne / 136, Boulevard National / 35-37, Rue du Génie, une parcelles de terrain à détacher d'une parcelle de plus grande importance bâtie en partie, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
811	I	97	1, Rue de la Caserne / 136, Boulevard National / 35-37, Rue du Génie		20	41

Les parcelles objet des présentes portent sur une superficie totale d'environ 170 m2 telles qu'elles figurent en hachurée sur le plan ci-joint.

Il sera établi préalablement à la signature de l'acte authentique un document d'arpentage par un Géomètre aux choix et frais exclusifs des PROMETTANTS.

## ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les PROMETTANTS déclarent être seuls propriétaires 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°) 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.

EC

- 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 :

**UN EURO (1,00 €) transfert de charge.**

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 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 ».

Il 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.

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

EC

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 – 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 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 BENEFCIAIRE.

EC

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 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 BENEFICIAIRE 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 10 - 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 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 6 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 11 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE

La présente promesse sera enregistrée aux frais du BENEFICIAIRE 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 12 - LITIGE

EC

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

**ARTICLE 13 - 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 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 en trois exemplaires originaux

Pour « LES PROMETTANTS »  
Mme Emmanuelle CALICHIAMA  
FONCIA SAGI

**FONCIA SAGI**  
SAS au capital de 600 000 €  
80, Avenue du Prado  
13291 MARSILLE CEDEX 06  
Tél. : 04.91.15.15.15 - Fax : 04.91.15.15.16

A Marseille, le

07/11/16

Pour « LE BENEFICIAIRE »  
MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
Représentée par : .....

A Marseille, le

Commune 83064  
Garéoult

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

Cachet du rédacteur du document :

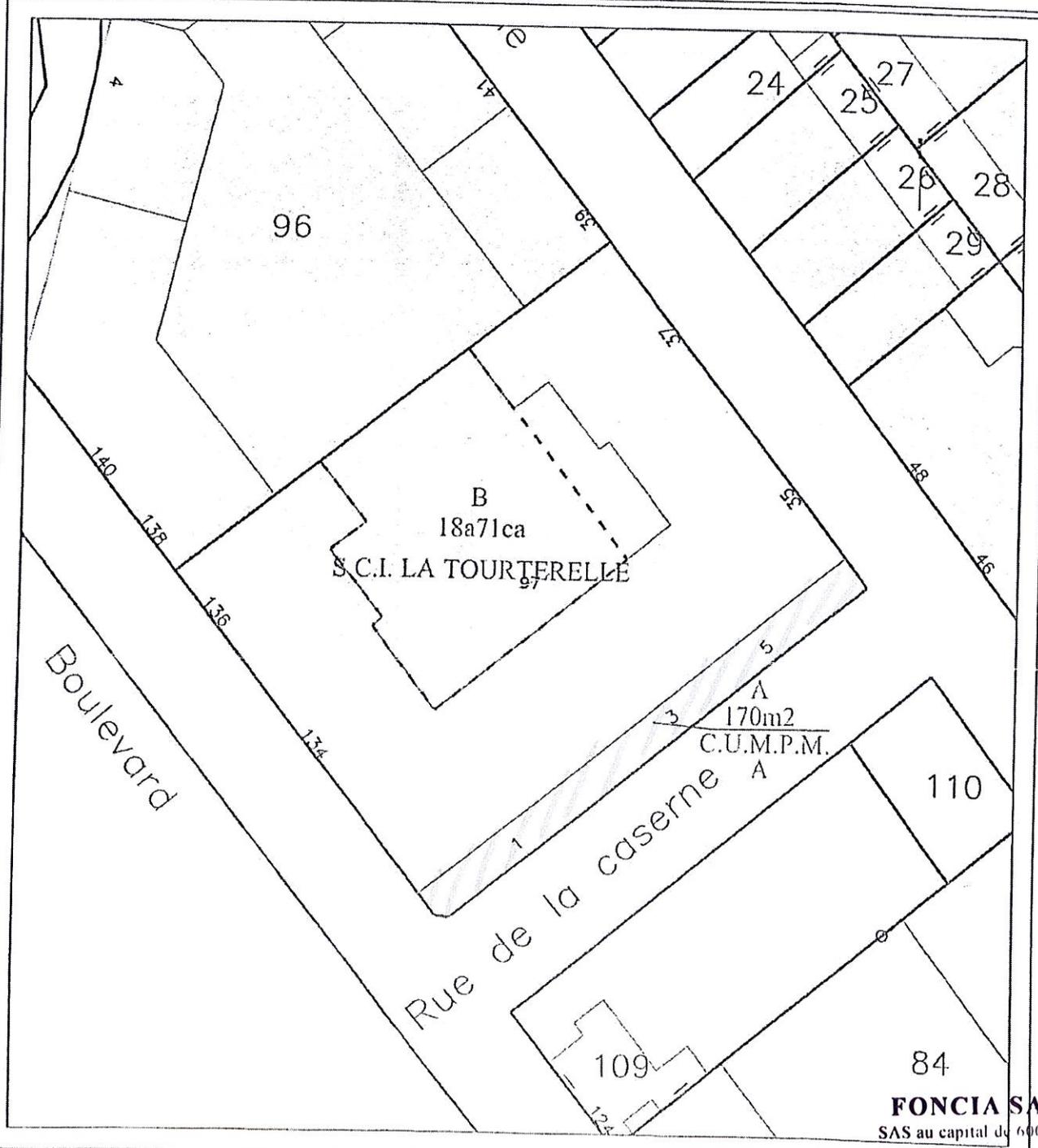
Numéro d'ordre du document d'arpentage  
Document vérifié et numéroté le  
A  
Par

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 29/09/2015... par M. Cabinet ARRAGON, géomètre à SOLLIES-VILLE  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.  
A. SOLLIES-VILLE, le 03/04/2016.

Document dressé par  
L. SAGNAL  
à SOLLIES-VILLE  
Date 29/05/2016  
Signature :  


Section : 11  
Feuille(s) : 01  
Qualité du plan : non régulier  
Echelle d'origine : 1/500  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 16/02/1999

(1) Réviser les mentions initiales. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une soumission préalable par voie de mise à disposition à l'Etat des propriétés visées avant l'élaboration du plan cadastral.  
(2) Quant à la personne qui les a géométrés au point, inspecteur, géomètre ou technicien agréé du cadastre, etc.  
(3) Preuve l'existence et la qualité de la propriété d'un des propriétaires soussignés, son représentant par l'acte de propriété ou par un autre acte.



**FONCIA SAGI**  
SAS au capital de 600 000 €  
80, Avenue du Prado

13291 MARSEILLE CEDEX 06  
Tél. : 04.91.15.15.15 - Fax : 04.91.15.15.16

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2017