

**PROTOCOLE FONCIER**

**Portant sur : Une parcelle cadastrée AP 534p**

**Sise à : LA CIOTAT (13600) 216, Impasse JEAN OLIVIER**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LES PROMETTANTS

**Monsieur Denis José PASTOR**, Infirmier, époux de Madame Michèle Juliette Augusta TOQUET, demeurant à CEYRESTE (13600), La Chilière, Chemin d'Aubagne.

Né à la Ciotat (13600), le 21 Mars 1963.

De nationalité Française.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Georges BLANC, alors notaire à MARSEILLE, le 30 Juin 1986 préalable à leur union célébrée à la mairie de CEYRESTE (13600) le 2 Août 1986, sans modification intervenue depuis.

**Monsieur Lionel Gilbert Antoine PASTOR**, Assistant commercial, demeurant à CEYRESTE (13600), La Chilière, Chemin d'Aubagne

Né à la Ciotat le 14 Avril 1989.

Célibataire.

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,

L.P. 

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2017

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE :

RÉGULARISATION FONCIERE D'UNE PARTIE DE L'IMPASSE JEAN OLIVIER

Monsieur Denis PASTOR et Monsieur Lionel PASTOR, sont propriétaires d'un terrain à bâtir d'une superficie de 621 m2, sis à LA CIOTAT (13600) Impasse Jean Olivier.

A l'origine, ce terrain avait fait l'objet d'un permis de construire obtenu par le précédent propriétaire, Monsieur SZABO, à condition de s'engager à céder gratuitement à la Métropole Aix Marseille Provence, une bande de terrain d'environ 186 m2, en vue de l'élargissement de l'Impasse Jean Olivier.

Souhaitant modifier le projet, Monsieur PASTOR Denis a sollicité et obtenu un permis de construire délivré par la Ville de LA CIOTAT le 24 Octobre 2013 sous le numéro 13028 1 B0068. M3 et tenant compte de la cession.

A ce jour, la construction est achevée est consiste en un bâtiment à usage d'habitation.

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 maitrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

**ARTICLE 1 - PROMESSE**

Par les présentes, les *PROMETTANTS*, s'obligent 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 62 m2 à détacher d'une parcelle de

plus grande importance bâtie en partie. Le bien est situé sur la commune de La Ciotat (13600), 216 Impasse Jean Olivier, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
	AP	534	Impasse Jean Olivier	00	06	21

Il sera établi préalablement à la signature de l'acte authentique un document d'arpentage par le la Métropole Aix Marseille Provence aux frais exclusifs du BÉNÉFICIAIRE.

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

#### Pour Monsieur Denis PASTOR

Acte de Vente reçu par Maître Anne-Claire BETHON-RAVEL notaire à La Ciotat en participation avec Maître Philippe GARRIDO à ST CYR/MER, le 11 Mars 2011 dont une expédition a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Marseille, le 21 Mars 2011 Vol 2011P n° 2896.

#### Pour Monsieur Lionel PASTOR

Acte de Vente reçu par Maître Franck-Laurent GIRALT notaire à Marseille, le 29 Juin 2015 dont une expédition a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Marseille, le 10 juillet 2015 Vol 2015P n° 5015.

### 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'il est d'ores et déjà débiteur 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.

Il ne pourra 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 CENT HUIT EUROS (2 108 €).**

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 ».

Le BÉNÉFICIAIRE 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 il devra 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.

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

A ce sujet les PROMETTANTS déclarent que le bien n'est grevé d'aucune servitude à l'exception de :

## 2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

### **DECLARATION DU VENDEUR**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme, ou encore des titres anciens, et notamment :

Pour la bonne compréhension de ce qui suit, il est ici précisé que la parcelle cadastrée section AP numéro 534, objet des présentes, provient de la division de la parcelle cadastrée même section numéro 529, ainsi qu'il a été sus-dit.

La parcelle cadastrée section AP numéro 529 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée même section numéro 472 pour 10 a 76 ca, en deux nouvelles parcelles cadastrées section AP numéros 529 et 530.

La parcelle cadastrée section AP numéro 472 provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée même section numéro 362, en deux nouvelles parcelles cadastrées section AP numéro 472 pour 10 a 76 ca, et 473 pour 01 a 32 ca.

1°) De celles constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GARRIDO, notaire à SAINT CYR SUR MER (83270), le 27 mai 2000, contenant donation à titre de partage anticipé par Monsieur et Madame Ernest ERCOLI au profit de leurs quatre enfants, dont Madame ERCOLI épouse MARI, venderesse aux présentes, duquel il est extrait ce qui suit littéralement retranscrit ci-après :

**« CONSTITUTION DE SERVITUDES**

« ...

**« Servitude de passage et de canalisation au profit de la parcelle n° 365**

« Madame MARI concède à Madame VELA-MENA, qui accepte, à titre de  
« servitude réelle et perpétuelle :

« ...

« 2°/ Le droit de pose d'une ligne téléphonique en souterrain ou en aérien ainsi  
« que le droit de pose de toutes canalisations souterraines.

« Cette servitude s'exercera sur une bande de terre d'une largeur maximale de  
« 2 mètres figurant en hachuré rouge, et située le long de la limite Est des parcelles  
« n° 366 et n° 362.

**« Fonds servant**

« Parcelles sises à LA CIOTAT (Bouches du Rhône) cadastrées lieudit  
« "Impasse Jean Olivier" section AP n° 362 pour 12a 08ca et n° 366 pour 6a 27ca,  
« appartenant à Madame MARI en vertu des présentes.

**« Fonds dominant**

« Parcelle sise à LA CIOTAT (Bouches du Rhône), cadastrée lieudit "Impasse  
« Jean Olivier" section AP numéro 365 pour une contenance de 16a, appartenant à  
« Mme VELA-MENA en vertu des présentes.

« ...

**« Conditions d'exercice**

« ...

« La servitude de pose de canalisations donnera droit, au profit des  
« bénéficiaires, des membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs  
« invités et visiteurs, puis ultérieurement dans les mêmes conditions, par les  
« propriétaires successifs du fonds dominant :

« - d'établir à l'emplacement indiqué sur le plan, toutes canalisations  
« souterraines à au moins 0,50m de profondeur,

« - d'une façon générale de pénétrer et d'exécuter tous les travaux nécessaire  
« sur le fonds servant, pour la construction, l'exploitation, la surveillance  
« l'entretien, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie des canalisations et de  
« ouvrages accessoires.

« - de procéder aux abattages nécessaires ou dessouchages des arbres o  
« arbustes nécessités pour l'exécution ou l'entretien des ouvrages.

« Le propriétaire du fonds dominant s'oblige à remettre les lieux en état à l  
« suite des travaux de pose de canalisations.

« De son côté, le propriétaire du fonds servant conserve la pleine propriété d  
« terrain occupé par ces canalisations ; il s'engage à s'abstenir de tout acte d  
« nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de  
« ouvrages. »

2°) Et de celles constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Clair  
BERTHION-RAVEL, notaire à LA CIOTAT, le 28 mai 2010, contenant vente pa  
Madame Christine ERCOLI épouse MARI au profit de Monsieur et Madame Brun  
JAVERZAT, duquel il est extrait ce qui suit ci-après, littéralement retranscrit :

**« CONSTITUTION DE SERVITUDES**

**1°) Servitude de non altius tollendi**

Afin de garantir à Monsieur et Madame Bruno JAVERZAT, acquéreurs au  
présentes, le maintien d'une vue dégagée depuis l'immeuble présentement vend  
Madame ERCOLI épouse MARI constitue une servitude réelle et perpétuelle de no  
altius tollendi interdisant toute construction dont le faitage dépasserait 5,5 mètres d  
terrain naturel sur la parcelle détachée restant lui appartenir, au profit des parcelle  
objets des présentes.

Cette servitude bénéficiera à l'ACQUEREUR sus-nommé, à ses ayants-droit e  
cause, et à tous les propriétaires successifs de l'IMMEUBLE objet des présentes.

**Fonds servant :**

Section AP numéro 534 pour 6 ares 24 centiares, restant appartenir a  
vendeur.

**Origine de propriété :** Cette parcelle appartient à Madame MARI épous  
ERCOLI par suite des actes suivants :

- Donation-partage suivant acte reçu par Maître Philippe GARRIDO, notaire à  
SAINT CYR SUR MER, le 27 mai 2000, publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques d  
MARSEILLE les 19 juin et 17 novembre 2000, Volume 2000P numéro 4958 ;

- Suivi d'une attestation rectificative reçue par ledit Maître GARRIDO, le 1.  
novembre 2000, publiée audit bureau des hypothèques le 17 novembre 2000, Volum  
2000 P numéro 9784.

**Fonds dominant :**

Section AP numéros :

- 366 pour 06a 27 ca, objet des présentes ;
- 533 pour 03a 61ca, objet des présentes.

**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 MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

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

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

La MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE 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 en trois exemplaires originaux.

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

A Marseille, le

Pour « LES PROMETTANTS »

Monsieur Denis PASTOR

A Marseille, le

28.10.2016



Monsieur *Linol* PASTOR

A Marseille, le

28.10.2016



