

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

Habitat Marseille Provence, Etablissement Public Local à caractère Industriel et Commercial, Office Public de l'Habitat tel que défini à l'article L 421-1 du code de la construction et de l'habitation, dont le siège social est situé 25 avenue de Frais Vallon 13013 Marseille, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le n° 390 328 623, représenté par son directeur général Monsieur Jean-Luc IVALDI nommé à ladite fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration de l'Office du 6 novembre 2008 régulièrement notifiée à la préfecture des Bouches-du-Rhône.

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

EXPOSE

Habitat Marseille Provence projette la construction d'un immeuble dit « L'EDEN » qui comportera trente-huit logements locatifs sociaux et des bureaux.

Pour ce faire, Habitat Marseille Provence a acquis auprès de la ville de Marseille le 4 novembre 2015 deux parcelles de terrains cadastrées 822 E 185 pour 829 m2 et 822 E 186 pour 319 m2, soit au total 1 148 m2, situées 366-372 rue Saint Pierre – 13005 Marseille.

Pour faire correspondre les limites du projet de construction à la marge de recul du plan local d'urbanisme, il est nécessaire de modifier les limites nord des deux parcelles acquises.

Habitat Marseille Provence a demandé à la communauté urbaine Marseille Provence Métropole le déclassement d'une portion de trottoir de la rue Saint Pierre, située en retrait de l'alignement (en bleu sur le plan ci-annexé) en vue de l'intégrer dans l'emprise de la future construction.

Ce déclassement d'une superficie d'environ 18 m2 a été approuvé par délibération du bureau de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole n° VOI 013-533/13/BC du 25 octobre 2013.

En contrepartie, Habitat Marseille Provence a proposé d'échanger avec la Métropole Aix-Marseille-Provence une emprise de terrain d'une superficie d'environ 19 m2 à détacher de la parcelle cadastrée 822 E 185.

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

ACCORD

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS ECHANGES

Habitat Marseille Provence cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une emprise de 19 m2 environ à détacher de la parcelle 822 E 185 située rue Saint Pierre à Marseille 1^{er} arrondissement.

La Métropole Aix-Marseille-Provence cède en échange une emprise de terrain de 17 m2 à détacher du domaine public située rue Saint Pierre à Marseille 1^{er} arrondissement.

Les surfaces définitives à échanger ont été déterminées par un document modificatif au parcellaire cadastral établi par géomètre expert (plan ci-annexé).

ARTICLE 2 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si l'échange se réalise, Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence seront propriétaire des emprises de terrain échangées, au jour de la signature de l'acte authentique et elles en auront la jouissance à compter de cette même date. Le présent protocole n'emportant pas transmission de propriété.

A ce propos, Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 d'en changer la nature.

Il est ici précisé que par convention du 20 juin 2016, enregistrée en préfecture à la même date, la Métropole Aix-Marseille-Provence a mis à disposition anticipée d'Habitat Marseille Provence préalablement au transfert de propriété « l'emprise de terrain d'environ 18 m2 ci-dessus citée et fixée à 17 m2 par document modificatif au parcellaire cadastral ».

Cette convention de mise à disposition expirera à la date de signature de l'acte authentique réitérant le présent échange.

ARTICLE 3 - PRIX

Les parcelles échangées ont été évaluée chacune à 5 000 euros par France Domaine suivant avis n° 2015-205V3332 du 22 décembre 2015.

L'échange est réalisé sans soulte.

ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES

L'échange s'il se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment à la condition suivante :

Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence prendront les biens échangés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance défini à l'article 2.

Le présent engagement est également soumis à la condition suspensive de l'absence de recours administratif ou contentieux, ou de déféré préfectoral à l'encontre de la délibération de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la délibération d'Habitat Marseille Provence.

ARTICLE 5 – SERVITUDE ET CHARGES

Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence profiteront des servitudes actives et supporteront celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues conventionnelles ou légales.

A cet égard, Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence déclarent 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 sur les emprises échangées.

Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engagent également à ne conférer aucune servitude sur lesdits biens pendant la durée du présent protocole. Elles s'interdisent expressément d'hypothéquer les immeubles dont il s'agit pendant la même durée, de les aliéner ou de procéder à un partage.

Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence 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.

Il est ici précisé :

- que par acte du 8 juillet 2016, en cours de publication au service de la publicité foncière, reçu au rang des minutes de Maître Dimitri de ROUDNEFF, notaire, il a été créée une servitude d'empiètement ayant pour fonds servant la parcelle 822 E 185 et pour fonds dominant la parcelle 822 E 171.

L'assiette de cette servitude est constituée d'une bande de terrain de 60 cm environ de largeur en tréfonds et sur toute la longueur de la façade Est du bâtiment implanté en limite de la parcelle 822 E 171 ou le long de la limite nord-ouest de la parcelle cadastrée 822 E 185.

Habitat Marseille Provence déclare que cette servitude ne grève pas la partie cédée à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Habitat Marseille Provence précise qu'afin de prévenir tout litige lié à l'empiètement de la copropriété voisine mentionné à l'article 5 des présentes ainsi que tout litige lié au permis de construire du projet de construction « l'EDEN », un protocole transactionnel a été signé entre les parties le 12 décembre 2013.

ARTICLE 5 - LITIGE

Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence déclarent qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens objet des présentes.

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

ARTICLE 6 - 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 l'échange se réalise, supportés par Habitat Marseille Provence et la Métropole Aix-Marseille-Provence à concurrence de moitié chacun.

Il est ici précisé que la Métropole Aix-Marseille-Provence a réglé la somme de 971,80 euros au cabinet Arragon correspondant à l'établissement de la modification du parcellaire cadastral en cours de numérotation au cadastre.

La Métropole Aix-Marseille-Provence en demandera le remboursement pour moitié à Habitat Marseille Provence, soit la somme de 485,90 euros sur production du justificatif correspondant.

Toutefois, resteront à la charge respective d'Habitat Marseille Provence et de la Métropole Aix-Marseille-Provence les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

ARTICLE 7 – REITERATION ET VALIDITE

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

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître de ROUDNEFF, notaire d'Habitat Marseille Provence, par acte authentique que Monsieur Jean-Luc IVALDI ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Les parties s'engagent à signer ledit acte au plus tard le 30 septembre 2017.

En cas de défaillance d'une des parties, l'autre partie pourra, dans un délai d'un mois, lui faire sommation par acte extrajudiciaire de comparaître en l'office du notaire chargé de la rédaction de la vente.

En cas de défaillance d'une des parties, l'autre partie pourra, dans un délai d'un mois, lui faire sommation par acte extrajudiciaire de comparaître en l'office du notaire chargé de la rédaction de la vente.

Si la partie sommée ne se présente pas, un procès-verbal de carence sera dressé, sur la base duquel la partie qui a pris l'initiative de la sommation pourra demander en justice, également dans un délai d'un mois, le prononcé d'un jugement valant vente ainsi que la condamnation de la partie défaillante au paiement de dommages et intérêts pour le préjudice éventuellement subi.

A défaut de sommation ainsi qu'à défaut de signature de l'acte authentique de vente à la date prévue dans l'acte de sommation et de demande de prononcé d'un jugement valant vente dans les délais annoncés ci-dessus, le présent protocole sera frappé de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

Cette caducité n'exclut pas une éventuelle demande de dommages et intérêts pour le préjudice subi par l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 9 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent engagement est soumis à l'absence de recours gracieux ou contentieux à l'encontre de la délibération de la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'absence de déféré devant le tribunal administratif à l'encontre de la délibération d'Habitat Marseille Provence.

Marseille, le

Marseille, le

Le Directeur Général
Habitat Marseille Provence

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

Jean-Luc IVALDI

Jean-Claude GAUDIN

Commune : 13005
MARSEILLE

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

Section : 822E1
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 01/01/1977

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 20/08/2015..... 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 07/11/2016.....

Signature :

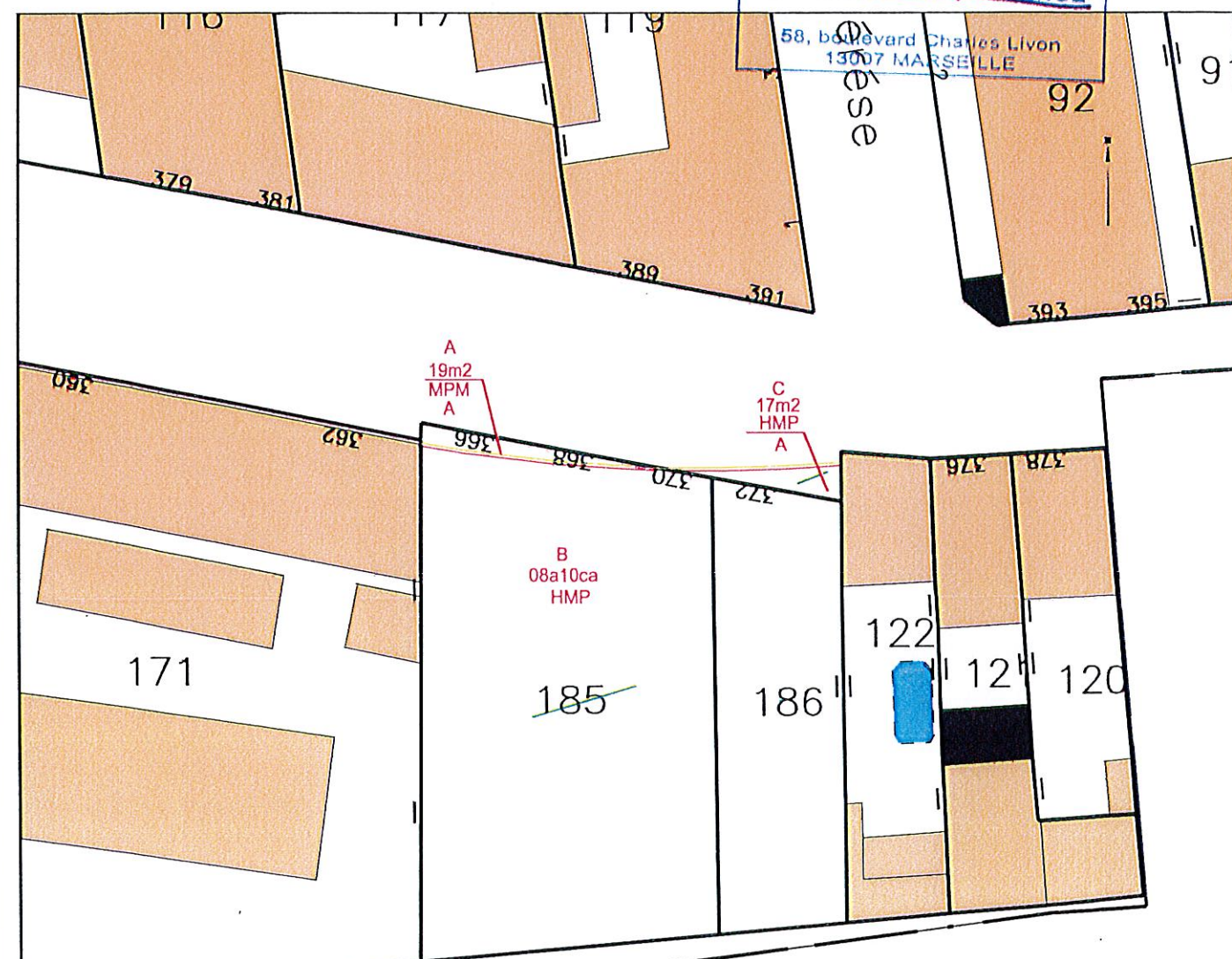
(1) Payer les mentions brutes. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).

(3) Préciser les noms et qualités du gérant s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriante).

METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

58, boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE



Le Directeur Général

Jean-Luc FALDI



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

HMP

Courrier arrivé le 31.12.2015

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

ORFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE

Pole gestion publique

DIVISION FRANCE DOMAINE

EVALUATIONS

16, RUE BORDE

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS

Téléphone : 04 91 09 60 79

Télécopie : 04 91 09 60 73

Ref : AVIS n° 2015-205V3332 rat t2014-205V3332

OPH HABITAT MARSEILLE PROVENCE

Direction Juridique

Service Foncier et Urbanisme

25, avenue de Frais Vallon

13388 MARSEILLE CEDEX 13

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

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

1. **Service consultant** : OPH HABITAT MARSEILLE PROVENCE

Affaire suivie par : Mme Catherine CORNEILLE

2. **Date de la consultation** : 04/11/2015 reçue le 12/11/2015

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : Echange de terrain dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements sociaux

4. **propriétaire présumé** : HMP - CUMPM

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

Commune de MARSEILLE 5ème

Saint-Pierre

366 -372 rue Saint-Pierre

Emprises échangées

- HMP : 822 E n° 185 partie pour 19 m².

- CUMPM : DP partie pour 18 m².

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juin 2017

5a Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - : /

7. Situation locative :

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

L'échange sans soulte n'appelle pas d'observation, la valeur de chaque emprise s'établit à **5 000 € HT**.

10. Réalisation d'accords amiables :

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 émis à titre officieux 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.

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 22 décembre 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,
l'inspecteur des Finances Publiques

Philippe LONGCHAMPS



Marseille, le 4 janvier 2017

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

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
Affaire suivie par : Philippe ROUANET
Téléphone : 04 91 09 60 72
philippe.rouanet@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : Avis 2015-205V3332

**OPH Habitat Marseille Provence
Direction Juridique
Service Foncier
A l'attention de Madame CORNEILLE**

25 avenue Frais Vallon

13388 Marseille Cedex 13

Objet : Demande de renouvellement d'avis

Par courrier du 28 décembre 2016 vous avez demandé le renouvellement de l'avis visé en référence et arrivé à son terme le 22 décembre 2016.

Je vous précise que les conditions de marché n'ayant pas été modifiées au cours de l'année écoulée, la valeur vénale des biens cadastrés section E n°185, 366-372 rue Saint -Pierre, Marseille 5ème est maintenue.

Aussi, la durée de validité de l'avis 2015-205V3332 est prorogée de six mois, soit jusqu'au 22 juin 2017.

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 Divisionnaire


P.ROUANET