

PROTOCOLE FONCIER

Portant sur : Une parcelle cadastrée 899 L 105

Sises à MARSEILLE (15^{ème}) 16, Impasse Davin

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence dénommée « 16, IMPASSE DAVIN », sise à Marseille (15^{ème}) 16, Impasse Davin, ledit syndicat des copropriétaires représenté par la Société dénommée OTIM IMMOBILIER prise en sa qualité de syndic, et, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération de l'Assemblée Générale des Copropriétaires en date du 16.11.2016. La Société OTIM IMMOBILIER représentée par M.....agissant en sa qualitéde la Société OTIM IMMOBILIER, 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,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE :

ACQUISITION D'UNE PARCELLE POUR INTEGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER MÉTROPOLITAIN.

Par courrier du 30 Septembre 2011, la société NÉOLIA, propriétaire des biens et droits Immobiliers sis à Marseille (15^{ème}) Impasse Davin, s'est rapprochée de la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, afin que celle-ci accepte la rétrocession des parcelles cadastrées 899 L 112 et 132 servant en partie d'assiette à l'impasse Davin. Dans la continuité des négociations et afin d'être cohérent la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE s'est rapprochée des Copropriétaires de la Résidence « 16 IMPASSE DAVIN » propriétaires de la parcelle cadastrée 899 L 105 servant également en partie d'assiette à l'impasse Davin pour intégration dans le domaine public routier métropolitain, la finalité étant d'intégrer la totalité de l'impasse Davin.

La présente vente résulte d'un accord intervenu entre les Copropriétaires de la Résidence 16 IMPASSE DAVIN représentée par son Syndic OTIM IMMOBILIER et la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, 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 SUIIT :

ARTICLE 1 - PROMESSE

Par les présentes, le *PROMETTANT*, 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 servant en partie d'assiette à l'impasse Davin d'une superficie d'environ 311 m² à détacher d'une parcelle de plus grande importance. Le bien est situé sur la commune de Marseille (15^{ème} arrondissement, Bouches du Rhône), Impasse Davin, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
899	L	105	Cabucelle		07	03

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

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

Le PROMETTANT déclare être le seul propriétaire des biens et droits Immobiliers objet des présentes et il s'engage à en Justifier par la production de son titre de propriété au Notaire.

ARTICLE 4 – CLAUSE D'EXECUTION FORCÉE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation des charges et conditions du protocole 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 1124 du Code Civil.

Il en résulte que :

Le PROMETTANT a, pour sa 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 ;

Le PROMETTANT s'interdit, 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.

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, le PROMETTANT s'interdit, 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 le *PROMETTANT* est fixée moyennant le prix de :

Douze Mille Cinq Cent Soixante Euros (12 560 €).

Après consultation des services de France Domaine.

ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS

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 le PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance.

Servitudes

Le BENEFCIAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par le PROMETTANT aux termes du présent accord. A cet égard, le PROMETTANT déclare 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.

Conditions Générales :

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, le PROMETTANT fera son 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 règlera les quittances, ce dont ils devra justifier.

Il s'interdit 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 :

« Le PROMETTANT » déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits Immobiliers objet des présentes.

ARTICLE 8 – CLAUSE SUR L'ENVIRONNEMENT

La loi n° 2003-699 du 30 Juillet 2003, sur les risques technologiques et naturels majeurs a introduit dans le code de l'environnement un nouvel article L 125-5 qui impose au VENDEUR d'informer son acquéreur de l'existence des risques visés sur le plan de prévention des risques si le bien objet des présentes est situé dans une zone couverte sur plan.

- Plan de prévention des risques technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs technologiques prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des

présentes le 26 mai 2011 sous le numéro 13056-04.
Il résulte des informations sur les risques majeurs technologiques prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la commune est concernée par un plan de prévention des risques technologiques prescrit le 22 Mai 2009 pour l'aléa "Effet toxiques, thermiques et de surpression".

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement le PROMETTANT déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une Indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 26 mai 2011 sous le numéro 13055-03.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la commune est concernée par un plan de prévention des risques naturel :

- Approuvé le 29 Octobre 2002 pour l'aléa "Mouvements de terrains (effondrements)
- Prescrit le 12 Décembre 2003 pour l'aléa "Inondation",
- Prescrit le 6 Juillet 2005 pour l'aléa "Mouvements de terrain (retrait - gonflement des argilles sécheresse),
- Prescrit le 30 Mars 2011 pour l'aléa "Feu de forêt".

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

- Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention. A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune, en ce compris les risques miniers.

Pour respecter cette obligation, le vendeur déclare que le bien, objet des présentes est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques, et qu'il n'a bénéficié d'aucune indemnisation de sinistre, qui aurait pu être versée dans le cadre du régime de l'assurance spécifique aux catastrophes naturelles et/ou technologiques.

ETAT DES RISQUES

Le « PROMETTANT » déclare 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 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 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.

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 du PROMETTANT 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 le PROMETTANT 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, le « PROMETTANT » s'engage à vendre ce bien immobilier au *BÉNÉFICIAIRE* si ce dernier en fait la demande, il engage expressément leurs héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou autrement Incapables, à lui vendre à première réquisition lesdits biens.

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 ci-après élu.

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 en l'étude d'un des notaires représentant la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

ARTICLE 11 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE

La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE déclare bénéficier 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

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 du *PROMETTANT* 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 la Copropriété 16, Impasse Davin-13015
Représentée par son syndic : OTIM IMMOBILIER
Son représentant

Pour La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-
PROVENCE représentée par :

