

PROTOCOLE FONCIER

Portant sur : Une parcelle cadastrée 884 A 351p

Sise à MARSEILLE (13^{ème}) 27, Traverse des Baudillons

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence dénommée « 27, TRAVERSE DES BAUDILLONS », sise à Marseille (13^{ème}) 27, Traverse des Baudillons, ledit syndicat des copropriétaires représenté par Madame Valérie ATTEIA, prise en sa qualité de syndic bénévole, et, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération de l'Assemblée Générale des Copropriétaires en date du 3 Avril 2017. Madame Valérie ATTEIA agissant en sa qualité Présidente de la Copropriété dénommée «27, TRAVERSE DES BAUDILLONS », 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 METROPOLITAIN.

Par courrier du 22 Juin 2012, Monsieur Christian VILASECA lors propriétaire des biens et droits Immobiliers sis à Marseille (13^{ème}) 27, Impasse des Baudillons, s'était rapproché de la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE (aujourd'hui MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE), afin que celle-ci accepte la rétrocession d'une partie de la parcelle cadastrée 884 A 72 divisée depuis en 884 A 351 & 352 servant en partie d'assiette à la traverse des Baudillons.

Dans la continuité des négociations et afin d'être cohérent la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE s'est rapprochée des Copropriétaires à ce jour, de l'immeuble « 27, TRAVERSE DES BAUDILLONS » cadastré 884 A 351, Monsieur Francis SARTORI propriétaire du lot n° 1 ainsi que Monsieur Philippe ATTEIA & Madame Valérie AMSELLEM épouse ATTEIA propriétaires indivis des lots n° 2 et 3 afin de régulariser la cession de cette partie de parcelle déjà aménagée en nature de voirie, servant actuellement d'assiette à la traverse des Baudillons.

La finalité de cette régularisation étant d'intégrer la totalité de la traverse qui n'a pas vocation à rester dans le domaine privé de par sa nature.

La présente vente résulte d'un accord intervenu entre les Copropriétaires de l'immeuble « 27, TRAVERSE DES BAUDILLONS » représentés par Madame Valérie AMSELLEM épouse ATTEIA Syndic Bénévole 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'Equipement 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 la traverse des Baudillons d'une superficie d'environ 88 m² à détacher d'une parcelle de plus grande importance. Le bien est situé sur la commune de Marseille (13^{ème} arrondissement, Bouches du Rhône), 27 Traverse des Baudillons, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
884	A	351	27, Traverse des Baudillons		03	86

Il sera établi préalablement à la signature de l'acte authentique un document d'arpentage par la Métropole d'Alx-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 - PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE 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 5 - PRIX

En outre, ladite cession faite par le PROMETTANT est fixée **moyennant le prix de :**

Un Euro Symbolique (1€).

Après consultation des services de France Domaine.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

La vente aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

Le BENEFICIAIRE 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'alléner 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 7 – 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 argiles 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 8 - 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 **BENEFICIAIRE**.

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 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 **BENEFICIAIRE** 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 9 - RÉALISATION

En conséquence de la présente promesse de vente, le « **PROMETTANT** » s'engage à vendre ce bien immobilier au **BÉNÉFICIAIRE**, il engage expressément leurs héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à lui vendre à première réquisition lesdits biens.

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 10 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE

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 11 - LITIGE

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

ARTICLE 12 - 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 « 27, Traverse des Baudillons »
Représentée par son syndic bénévole :
Son représentant Mme Valérie ATTEIA

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

B
88m²
METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
A

