

## PROTOCOLE

Portant sur des biens et droits immobiliers sis à  
Marseille (10<sup>ème</sup>) 240-248-254, Avenue Paul Claudel

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Résidence les Eaux Vives », sis à Marseille (10<sup>ème</sup>) 240-248 et 254, Avenue Paul Claudel, ledit syndicat des copropriétaires représenté par la Société à Responsabilité Limitée dénommée MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIERE dont l'établissement principal est dénommé « LEANDRI IMMOBILIERE » dont le siège social est situé à Marseille (8<sup>ème</sup>) 111, Rue Jean Mermoz – Résidence l'Étoile, pris en sa qualité de syndic nommé aux dites fonctions suivant délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 10 Mai 2017, et, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération de l'Assemblée Générale en date du 10 Mai 2017. La « SARL MARSEILLE SUD GESTION IMMOBILIERE » ou « LEANDRI IMMOBILIÈRE » représentée par Monsieur Laurent LEANDRI agissant lui même en sa qualité de gérant de ladite société et, ayant tous pouvoirs en vertu de son statut.

Ci-après désignés par « **LE  
PROMETTANT** »  
D'UNE PART,

### ET :

**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.....

Ci-après désigné par « **Le BÉNÉFICIAIRE** »  
D'AUTRE PART,

**IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le projet du Boulevard Urbain Sud constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise. En reliant le secteur de la Pointe Rouge à l'échangeur Florian sur l'autoroute A50, il vise à compléter la trame viaire en raccordant les quartiers Sud de la Ville au dispositif des rocade.

Cette infrastructure figure au Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Marseille depuis 1981 et s'inscrit dans le système général d'organisation des déplacements du Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé par le Conseil de Communauté le 13 Février 2006.

D'une logique de contournement du centre ville sous forme de voie rapide urbaine, le projet a progressivement évolué vers un boulevard urbain, associant des fonctions de circulations automobiles, de déplacements en transports en commun, et, des espaces dédiés aux modes doux, plus conforme aux préoccupations d'insertions urbaine et environnementale.

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable a été lancée par délibération du Conseil de Communauté du 10 Décembre 2010 et s'est déroulée du 27 juin au 25 juillet 2014 puis le projet du Boulevard Urbain Sud a fait l'objet d'une enquête publique du 7 octobre au 6 novembre 2015.

A l'issue de ces procédures d'information du public, le Bureau de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE, désormais maître d'ouvrage de l'opération, a approuvé, par délibération du 30 juin 2016, la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du Boulevard Urbain Sud. L'arrêté déclarant d'utilité publique le BUS, et emportant mise en compatibilité subséquente du PLU de la commune de Marseille, a été obtenu le 8 septembre 2016.

Parallèlement à l'approbation de la déclaration de projet, le Conseil de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE a également approuvé, lors de sa séance du 30 juin 2016, la délibération de demande d'ouverture d'enquête parcellaire. Ainsi, parallèlement aux procédures d'acquisition amiables, et afin de respecter le planning des travaux du Boulevard Urbain Sud, la procédure d'expropriation a été enclenchée.

Pour permettre un développement harmonieux de cette partie du territoire, il est apparu opportun d'envisager la réalisation de manière anticipée de voiries entre le Chemin du Vallon de Toulouse et le Boulevard Paul Claudel prolongeant les contre-allées du BUS réalisées dans le cadre de la ZAC de Vallon Régné par la SOLEAM, pour répondre aux besoins de desserte locale du site et fluidifier les flux de circulation en les connectant sur cet axe structurant.

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'un mandat de maîtrise d'ouvrage portant à la fois sur une assistance foncière relative à la procédure d'appropriation publique de l'emprise nécessaire actuellement privée et sur les études et les travaux d'aménagement.

En vue de permettre la réalisation du prolongement du Boulevard Urbain Sud entre le Chemin du Vallon de Toulouse et le Boulevard Paul Claudel, la SOLEAM, dans le cadre de sa mission, s'est rapprochée de la Copropriété « Résidence les Eaux Vives » propriétaire des biens et droits immobiliers à Marseille (10<sup>ème</sup>) 240-248 et 254, Avenue Paul Claudel, impactée par un emplacement réservé destiné à la réalisation du Boulevard Urbain Sud. Les Copropriétaires ont décidé d'accepter la cession à la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE des emprises réservées en question, par délibération de l'Assemblée Générale en date du 10 Mai 2017. En conséquence les parties se sont rapprochées dans le cadre

d'une procédure amiable afin de régulariser la promesse de vente portant sur les biens objet des présentes entérinant les accords de cession, et, d'en préciser les charges et conditions.

## **ARTICLE 1 – PROMESSE**

Par les présentes, le « *PROMETTANT* » s'oblige à vendre au « *BÉNÉFICIAIRE* » qui l'accepte en tant que promesse, avec faculté de demander ou non sa réalisation, selon ce qui lui conviendra, les biens immobiliers dans l'état où ils se trouvent et dont la désignation suit.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le « *BENEFICIAIRE* » 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 leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) 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 « *BENEFICIAIRE* » 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 aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du « *BENEFICIAIRE* ».

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux BIENS, hormis la dépose des panneaux publicitaires.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du « *PROMETTANT* » sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du « *BENEFICIAIRE* ». En outre, le « *PROMETTANT* » ne pourra pas se prévaloir des dispositions 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.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION ET OCCUPATION**

Les trois parcelles de terrain concernées sont situées à MARSEILLE (10<sup>ème</sup>) 240-248 et 254, Boulevard Paul Claudel, et figurent au cadastre sous les références suivantes :

Quartier Saint Tronc, Préfixe 859 Section D Numéro 18 d'une Contenance Cadastrale de 23a 60ca

Quartier Saint Tronc, Préfixe 859 Section D Numéro 19 d'une Contenance Cadastrale de 22a 02ca

Quartier Saint Tronc, Préfixe 859 Section D Numéro 88 d'une Contenance Cadastrale de 81a 55ca

Les surfaces de ces parcelles de terrain à détacher représentent une superficie d'emprise totale d'environ 1 917 m<sup>2</sup> et sont réparties de la façon suivante :

- 1 405 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle 859D 18
- 429 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle 859D 19
- 83 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle 859D 88

Les superficies exactes des emprises seront déterminées par un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral qui sera établi préalablement à la signature de l'acte authentique par un cabinet de Géomètre expert, aux frais exclusifs du bénéficiaire.

Tel au surplus que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, 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 – RÉALISATION**

En conséquence de la présente promesse de vente, le « *PROMETTANT* » s'engage à vendre ces biens immobiliers 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 condition que la demande en soit faite, par lettre recommandée avec accusé de réception à leur domicile ci-après élu.

Si elle se réalise, la vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et la signature interviendra en l'Etude d'un des notaires représentant la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, avec la participation de Maître Jean-Jacques ROUVIER, notaire à Marseille représentant le PROMETTANT .

### **ARTICLE 5 – PRIX**

En outre, ladite vente, si la réalisation en est demandée par le « *BÉNÉFICIAIRE* », aura lieu moyennant le prix de :

**DEUX CENT SOIXANTE HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT EUROS (268 380,00 €) toutes indemnités confondues.**

Soit 140 € le m2, prix ajusté en fonction de l'emprise.

Après consultation du service de France Domaine.

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'oblige à payer au « PROMETTANT », aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes au bureau des Hypothèques compétent.

Le paiement sera effectué par le « BÉNÉFICIAIRE » conformément à la réglementation en vigueur, entre les mains de Maître....., Notaire soussigné, sur mandat établi au nom du « PROMETTANT », mais payable à l'acquit de Maître.....

Le règlement de ce mandat entre les mains de Maître .....libèrera entièrement et définitivement le « BÉNÉFICIAIRE envers le « PROMETTANT » du montant du prix de la présente vente.

Toutefois la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE s'engage à payer ce prix en conformité des dispositions du décret 2003-301 du 2 avril 2003 publié au Journal Officiel n°79 du 3 avril 2003 ayant modifié le décret 88-74 du 21 janvier 1988, sur production d'un certificat de Maître.....notaire soussigné, par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui après paiement au « PROMETTANT » du prix d'acquisition s'avèreraient dues à la suite de la publication de l'acte authentique au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

## **ARTICLE 6 – INTERDICTION D'HYPOTHÉQUER, D'ALIÉNER**

Le « PROMETTANT » s'interdit expressément d'hypothéquer l'immeuble dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Il déclare que ses biens et droits immobiliers ne sont pas grevés d'inscriptions de privilège de prêteur de deniers ou d'hypothèque.

Le « PROMETTANT » s'interdit de conférer aucune servitude sur lesdits biens et droits immobiliers pendant la même durée, de même qu'il s'interdit de conclure un nouveau bail ou d'en changer la nature pendant la même période.

Le « PROMETTANT » fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la résiliation des polices d'assurances en cours.

## **ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS**

### **7.1 - Conditions générales**

La vente si elle se réalise aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions suivantes :

### **7.2 - Etat – Mitoyenneté – Désignation – Contenance**

La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE prendra les biens immobiliers cédés dans l'état où ils se trouvent au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents ou cachés, parasites ou végétaux

parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle

sus indiquée, en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

### **7.3 - Diagnostics Immobiliers**

En application des diverses réglementations en vigueur, il sera joint à l'acte notarié les différents rapports portant sur l'amiante, le plomb, les termites, le diagnostic électricité, et tous diagnostics imposés par la législation en vigueur.

S'agissant de terrains nus Le coût de l'ensemble des diagnostics sera supporté par le «BENEFICIAIRE».

### **7.4 - Impôts et Taxes**

Le « BENEFICIAIRE » paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur lesdits biens immobiliers ; notamment le « BENEFICIAIRE » remboursera au « PROMETTANT » la taxe foncière de l'année d'entrée en jouissance calculée au prorata temporis :

- sur la base de l'imposition de l'année précédente, si l'acte authentique de vente intervenait avant réception par le « PROMETTANT » de l'avis d'imposition concernant l'année en cours (soit environ avant le mois d'octobre).
- sur la base de l'imposition de l'année en cours, si l'acte authentique de vente intervenait après réception par le « PROMETTANT » de l'avis d'imposition concernant l'année en cours.

### **7.5 - Servitudes**

La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens cédés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet le « PROMETTANT » déclare qu'il n'existe sur le terrain devant servir d'assiette à l'ensemble immobilier projeté aucune autre servitude que celle pouvant résulter :

1) de l'arrêté portant permis de construire du 21 octobre 1981.

A cet égard, il est ici précisé que ledit permis de construire stipule ce qui suit, ici littéralement rapporté :

Compte tenu de la nécessité de créer la voie primaire L2, il est exigé la cession gratuite avec effet immédiat au profit de la Ville de Marseille de terrain à délimiter en accord avec les services municipaux de l'urbanisme et de la voirie (article R.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Une cession complémentaire sera exigée en application de l'article R.123.22 du Code l'Urbanisme. Les pièces justificatives requises pour constater la cession seront fournies sans délai ; l'acte de cession prévoiera une servitude de passage sur les terrains cédés à la Ville de Marseille, afin d'assurer l'accès à la propriété à partir du boulevard Paul Claudel.

2) de l'acte reçu aux minutes de Me CHOUKROUN, notaire soussigné, le 22 Avril 1982, contenant vente par les consorts BUFFA, duquel il est extrait littéralement ce qui suit :

Le « PROMETTANT » déclare qu'il n'existe sur l'immeuble vendu pas d'autres servitudes que celles énoncées dans l'acte d'acquisition par Monsieur Florent Joseph BUFFA, sus

nommé, reçu par Maîtres TRUC, lors notaire à Marseille, le 21 Février 1930, et, ci-après littéralement rapportées :

A ce sujet, le « PROMETTANT » déclarent qu'ils ne connaît aucune servitude à la charge de l'immeuble présentement vendu autre que celles résultant d'un acte de vente de partie de la

propriété Normandie vendue par Monsieur CAILLOL à Monsieur NEVANO, suivant acte aux présentes minutes du 16 juin 1921 ; lesdites servitudes sont ci-après littéralement rapportées :

....« Dans cette vente il est dit qu'il existe une servitude d'une canalisation qui traverse les deux parcelles de terrain ci-dessus vendues ; laquelle canalisation reçoit toutes les eaux sales des immeubles restant aux vendeurs, et, elle devra être maintenue à perpétuité aux frais des vendeurs et de leurs ayants cause, les acquéreurs n'étant tenus que de la supporter.

Les acquéreurs auront le droit de puiser de l'eau dans un puit qui se trouve devant la maison et de passer avec tous véhicules sur la grande allée qui reste la propriété des vendeurs, mais qui sera entretenue à frais commun par les acquéreurs et les vendeurs à raison de moitié chacun».

3) de l'acte reçu par Me CHOUKROUN, notaire soussigné, le 22 avril 1982, contenant vente par les consorts NEVANO, duquel il est extrait littéralement ce qui suit :

Dans l'acte d'acquisition reçu par Me Léon TRUC, le 16 juin 1921, et, ci-dessous retranscrites :

.... « À ce sujet, les vendeurs déclarent qu'ils ne connaissent aucune servitude autre que celle d'une canalisation qui traverse les deux parcelles de terrain ci-dessus vendues ; laquelle canalisation reçoit toutes les eaux sales des immeubles restant aux vendeurs, elle devra être maintenue à perpétuité aux frais des vendeurs et de leurs ayants droit, les acquéreurs étant tenus que de la supporter ».

Le « PROMETTANT » s'engage à justifier de l'extinction de la servitude suivante : « les acquéreurs auront de droit de puiser de l'eau dans un puit qui se trouve devant la maison et de passer avec tous véhicules sur la grande allée qui reste la propriété des vendeurs, mais qui sera entretenue à frais commun par les acquéreurs et les vendeurs à raison de moitié chacun ». Ceci avant la réitération par acte authentique.

## **ARTICLE 8 – CONDITIONS PARTICULIERES**

Tous les travaux à charge du « BÉNÉFICIAIRE » devront être réalisés avant le démarrage des travaux de voirie du BUS Paul Claudel, sauf l'article 8.7 qui suivra un planning spécifique.

### **8.1/ Accès/Réseaux/Entretien :**

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à aménager un nouvel accès à la Résidence les Eaux Vives, ainsi que les réseaux, à déplacer et poser le portail ainsi que le portillon existants avec les boîtiers de commande permettant leur fonctionnement.

Un deuxième portillon donnant accès sur le B.U.S. muni d'un système de fermeture sécurisé (type VIGIK) sera installé par le « BÉNÉFICIAIRE ». Afin de faciliter l'accès (entrée/sortie) à la résidence, des aménagements seront réalisés par le « BÉNÉFICIAIRE ».

Les voies d'accès au parking des copropriétaires et du parking visiteurs seront aménagées préalablement aux début des travaux du BUS par le « BÉNÉFICIAIRE » jusqu'à leurs entrées, d'une largeur identique à celle existante.

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à préserver et entretenir les parcelles objet de la cession à partir de la réitération par acte authentique, et, jusqu'au démarrage des travaux du B.U.S., et, ce afin d'éviter que les parcelles cédées ne se transforment en zone de tockage ou d'entreposage sauvage pouvant générer des nuisances pour l'environnement et dégrader l'image de la résidence. Les parcelles cédées resteront clôturées jusqu'au démarrage des travaux du B.U.S.

### **8.2/ Panneau signalétique :**

Le panneau signalétique de la Résidence sera déplacé et installé à proximité du nouvel accès en accord avec les « copropriétaires ».

### **8.3/ Clôture :**

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à clôturer les limites des parcelles acquises avec un muret de 60 centimètres surmonté d'un grillage type gantois d'une hauteur de 1,20 mètres menant la hauteur maximale de la clôture à 1m80, afin de maintenir la sécurité de la parcelle restant la propriété du « PROMETTANT ».

### **8.4/ Réseaux et Eclairage, Borne à incendie :**

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à déplacer les réseaux et éclairages, ainsi que la borne à incendie suivant nouvelle limite de propriété.

### **8.5/ Local à containers :**

Le « BÉNÉFICIAIRE » déplacera le local à containers à proximité du nouvel accès, à déterminer en accord avec le service compétent de la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

### **8.6/ Panneaux publicitaires :**

Le « PROMETTANT » s'engage à résilier le contrat signé en date du 1<sup>er</sup> Juin 1980 avec la Société GIRAUDY, pour l'implantation de deux panneaux publicitaires se trouvant actuellement sur la partie impactée par la réalisation du futur Boulevard Urbain Sud. Par ailleurs, le « PROMETTANT » devra faire procéder à la dépose des panneaux publicitaires, avant le début des travaux d'aménagement.

### **8.7/ Isolation phonique des bâtiments A1 et A2**

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à faire procéder à des travaux d'isolation phonique des bâtiments A1 et A2 de la Copropriété les « Eaux Vives », conformément à l'annexe à la déclaration de projet d'intérêt général du Boulevard Urbain Sud puisque le « PROMETTANT » fait parti des ayants droits à une protection de type isolation acoustique en façade.

Le « BÉNÉFICIAIRE » note que le « PROMETTANT » souhaite la pose de double vitrage et le remplacement des châssis en façade des bâtiments A1 et A2, côté soit :

- Baies vitrées : salon/séjour (3m10 x 2m10)
- Portes vitrées : cuisine (2m10 x 80cm)
- Fenêtres SDB (1m15 x 60cm)
- Fenêtres chambres (1m20 x 1m15)
- Porte d'accès au hall du bâtiments A1 panneaux fixes et mobiles (3mx2,4m) équipés d'un panneau signalétique (boutons de sonnerie et plaques).

Toutefois, le « BÉNÉFICIAIRE » ne peut s'engager précisément sur les éléments à remplacer. En effet, avant tout travaux, il est nécessaire de réaliser un audit acoustique des

bâtiments afin de définir précisément le projet d'isolation. Ainsi, le « BENEFAICIAIRE » s'engage à faire auditer les bâtiments A1 et A2 par un bureau d'étude en acoustique indépendant, en vue de l'établissement d'un projet d'isolation acoustique en conformité avec la réglementation acoustique en vigueur. Il sera notamment pris en compte l'incidence des nuisances sonores générées par le projet de Boulevard Urbain Sud. Une convention spécifique sera ensuite établie entre la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE et les représentants des Eaux-Vives (ou les propriétaires de chaque appartement) de façon à

définir la teneur des travaux pris en charge et financés par la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE dans le cadre des obligations réglementaires qui lui incombent.

#### 8.8/ Protection contre les nuisances dues aux chantiers

Le « BÉNÉFICIAIRE » s'engage à protéger les bâtiments A1 et A 2 contre les poussières induites pendant la période des travaux, et, à fournir le planning des travaux en mentionnant ceux réalisés en dehors des heures normales. De plus les entreprises en charges des travaux du Boulevard Urbain Sud sont tenues de veiller à la réduction des nuisances. Aussi elles procéderont à un arrosage régulier du chantier pendant la phase de terrassement pour lutter contre la poussière.

### **ARTICLE 9 – PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE**

La présente promesse ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant à la date de réitération de la vente par l'acte notarié.

L'acquéreur sera propriétaire des biens vendus à compter de la signature de l'Acte.

### **ARTICLE 10 – 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. **(Annexe)** 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 et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

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.

**ARTICLE 11 – POLLUTION**

Ainsi qu'il a été dit ci dessus, l'immeuble objet des présentes est cédé en l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans qu'il soit possible de prétendre à une indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous sol, d'un vice caché ou de toute autre cause.

Il est toutefois rappelé les dispositions de l'article L 514-20 du code de l'environnement et notamment celle dont le texte est ci après littéralement rapporté :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. »

*« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. »*

Le « PROMETTANT » déclare qu'à sa connaissance aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur le terrain ("installations classées").

#### **ARTICLE 12 – DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le « PROMETTANT » fait élection de domicile à l'adresse sus-indiquée.

#### **ARTICLE 13 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront à la charge du « BENEFICIAIRE »

Toutefois, resteront à la charge du « PROMETTANT » les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

#### **ARTICLE 14 – ENREGISTREMENT**

La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE déclare bénéficiaire du régime d'exonération dans le cadre des dispositions de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

Fait à Marseille, le  
En Trois exemplaires originaux

Pour la COPROPRIÉTÉ « Les Eaux Vives »  
Représentée par son Syndic  
MARSEILLE SUD GESTION  
LEANDRI IMMOBILIERE  
Son représentant Laurent LÉANDRI

Pour La MÉTROPOLE d'AIX-MARSEILLE-  
PROVENCE représentée par

