



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
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08
Affaire suivie par : Félix Jean LEONI
Téléphone : 04 42 37 54 36
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp-domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2015-102V2790

SOLEAM
M. Giordana
49, La Canebière – CS 80024
13232 Marseille Cedex 01

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)

(Art R. 1211-1 à R. 1211-8 du CG3P)

vos réf. : lettre du 30 septembre 2015 rétrocession de voirie au profit de la CUMPM AA 243 et 271

Monsieur,

Par lettre citée en référence, vous avez sollicité une estimation de la valeur vénale des parcelles AA 243 et 271, en nature de voirie, à Saint Victoret.

Étant considéré, d'une part, et ce sauf observation contraire, que le terrain dont il s'agit, en nature de voirie, a perdu tout droit à construire au profit des terrains environnants, et d'autre part que le transfert des charges est fait au détriment de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, j'ai l'honneur de vous connaître que la valeur vénale du bien, présumé libre de location ou occupation, est de 1 € HT.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

A Aix-en-Provence, le 10 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.

Félix Jean LEONI

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 10 avril 2018

PROTOCOLE FONCIER DE CESSION

Portant sur les parcelles cadastrées

AA 243 et AA 271

Sise à SAINT-VICTORET

AVENUE JACQUES PRÉVERT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

La Société SNC France Construction Méditerranée, Société Anonyme au capital de 15 244,00€ ayant son siège social à ISSY-LES-MOULINEAUX 92130 – 3, Boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 323 943 993 au RCS de Nanterre, représentée aux présentes par Monsieur Patrick ALARY, Directeur Général Région Arc Méditerranéen, en vertu du pouvoir qui lui a été conféré à l'effet des présentes par Monsieur Laurent TIROT, suivant procuration sous seing privé en date du 7 mars 2017, agissant elle-même en sa qualité de Directeur Général Logement France de BOUYGUES IMMOBILIER, en vertu des pouvoirs conférés par François BERTIERE, Président Directeur Général de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 18 janvier 2017.

D'UNE PART,

ET :

LE BÉNÉFICIAIRE

LA MÉTROPOLÉ D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 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 Métropole Aix-Marseille-Provence n° en date du

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE :

CESSION AU PROFIT DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE DE DEUX PARCELLES ACTUELLEMENT À USAGE DE VOIRIE

Par courrier en date du 21/07/2014, la Société Bouygues Immobilier, gérante de la Société SNC France Construction s'est rapprochée de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, afin de procéder à la cession de deux parcelles actuellement à usage de voirie cadastrées Section AA 243 et AA 271, situées à Saint-Victoret, Avenue Jacques Prévert.

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 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 – EMPRISES FAISANT L'OBJET D'UNE CESSION AMIABLE AU PROFIT DE LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Par les présentes, le **PROMETTANT**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, confère au **BÉNÉFICIAIRE**, 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 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.

Deux parcelles actuellement à usage de voirie, situées sur la commune de SAINT-VICTORET (13730) Avenue Jacques Prévert figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Quartier	Contenance totale			Surface conservée par le Promettant			Surface cédée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence		
			ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
AA	243	LA LAUVE OUEST		07	55		00	00		07	55
AA	271	LA LAUVE OUEST		00	43		00	00		00	43

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 2 - 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 3 – 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°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'ils sont d'ores et déjà débiteurs 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.

- 2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourront produire aucun effet sans l'accord exprès du **BÉNÉFICIAIRE**.
- 3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce 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 le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

ARTICLE 4 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le **BÉNÉFICIAIRE** 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 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Au bénéfice du Bénéficiaire :

Que France Domaine avalise les conditions financières visées ci-après.

Que le Conseil Métropolitain délibère pour autoriser les présentes.

ARTICLE 6 - PRIX

En outre, ladite cession faite par le **PROMETTANT** est consentie moyennant le prix de 1 euro.

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 **BÉNÉFICIAIRE** 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 sauf ce qui est dit ci-après au titre « TERMITES ».

Il 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 sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Il s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée.

Il 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.

Il 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 qu'à sa connaissance, il n'est pas actuellement grevé 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.

ETAT DES RISQUES

Le **PROMETTANT** déclare avoir informé le **BÉNÉFICIAIRE** des risques technologiques et naturels concernant la zone dans laquelle est situé l'immeuble objet 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 - CHARGES ET CONDITIONS

Autorisations administratives

Il autorise 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 **BÉNÉFICIAIRE**.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du **BÉNÉFICIAIRE** 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 **BÉNÉFICIAIRE** 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

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 acte authentique.

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 respectifs 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 nécessaires de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par le **PROMETTANT**. Resteront, également, à la charge du **PROMETTANT** les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

Fait en trois exemplaires originaux

Marseille, le

Pour " LE PROMETTANT "
La société SNC France Construction
Méditerranée

Pour " LE BÉNÉFICIAIRE "

LE PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE D'AIX-
MARSEILLE-PROVENCE

Patrick ALARY

Jean-Claude GAUDIN

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
SAINT-VICTORET

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/06/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
AIX EN PROVENCE 2
Hôtel des Impôts foncier 10, Avenue de la
Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 26 -fax 04 42 37 54 77
cdif.aix-en-provence-
2@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

