

100981002

LV/IV/

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Ville de Marseille – Métropole d’Aix – Marseille-Provence
SCCV ADN CLOT BEY (Pitch Promotion – FINAREAL)

LE CLOT BEY

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

Le

A MARSEILLE 13008, 2 Boulevard de Louvain, au siège de l’Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire Associé membre de la Société d’Exercice Libéral à Responsabilité Limitée de notaires dénommée " SELARL FERAUD – VOGLIMACCI ", dont le siège est à MARSEILLE 13008, 2 Boulevard de Louvain, assistant la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE et l’ACQUEREUR

Avec la participation de :

- **Maître Raphaël GENET-SPITZER , notaire à MARSEILLE, assistant La Ville de MARSEILLE.**
- **Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, assistant l’ACQUEREUR.**

A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE à la requête de :

1 PARTIES

1.1 IDENTIFICATION DU PROMETTANT

1.1.1. LA METROPOLE D’AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, personne morale de droit public située dans le département des Bouches-du-Rhône, dont l'adresse est à MARSEILLE (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807.

Propriétaire du Bien désigné sous l'Article Un

Ci-après dénommé le Promettant

Ladite collectivité représentée à l'acte par Madame Martine Vassal , Président de la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, élue à cette fonction le [• •], et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, au termes d'une délibération du conseil de la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, en date du [• •], dont une copie est demeurée ci-annexée après mention. **Annexe**

Etant ici précisé qu'une copie de cette délibération a été transmise en Préfecture le [• •], et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal administratif, ainsi que le déclare Monsieur GAUDIN, ès-qualité,

1.1.2 LA VILLE DE MARSEILLE

La **VILLE DE MARSEILLE**, Collectivité Territoriale, ayant son siège à MARSEILLE (1er arrondissement, Bouches-du-Rhône) Quai du port, Mairie de Marseille Quai du Port, identifiée au SIREN sous le numéro 211300553.

Propriétaire du Bien désigné sous l'Article Deux

Ladite collectivité représentée à l'acte par

Agissant aux présentes en sa qualité sus énoncée au nom et pour le compte de Monsieur Le Maire de la VILLE DE MARSEILLE, et plus spécialement habilitée à cet effet en vertu d'un arrêté pris par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de la VILLE DE MARSEILLE, n° [• •] en date du [• •], dont une copie certifiée conforme du procès-verbal visée par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône le [• •] et d'une délibération du Conseil Municipal numéro [•] en date du [• •] approuvant la cession du Bien objet des présentes, demeurée annexée aux présentes après mention. **Annexe**

Le représentant de la Ville de Marseille déclare que ladite délibération a été régulièrement publiée, n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif ni d'aucun déféré préfectoral.

Ci-après dénommé le Promettant

1.2 IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE :

La Société dénommée SCCV ADN CLOT BEY, société civile de construction vente, au capital de =10.000 € dont le siège est à MARSEILLE (13008) Hermès Park – Bâtiment B – 64 avenue d'Haïfa identifiée au SIREN sous le numéro 841 150 071 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE,

Représentée par ses co-gérants, savoir :

1/ La Société dénommée **PITCH PROMOTION SNC**, Société en nom collectif au capital de 75.000.000,00 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 6 rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 422989715 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 1er arrondissement.

Elle-même représentée par la société PITCH PROMOTION SAS, société par actions simplifiée, au capital de 38.100,00 €, ayant son siège social à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée sous le numéro SIREN 450 042 338 – RCS PARIS, agissant en qualité de gérante de la PITCH PROMOTION SNC ;

La société PITCH PROMOTION SAS elle-même représentée par Monsieur Benoît CHABASSOL, en sa qualité de Directeur Général de la société, nommé à cette fonction par décision de l'associé unique en date du 31 octobre 2016, dont une copie a été déposée au rang des présentes minutes suivant acte reçu par Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, notaire à MARSEILLE, le 22 décembre 2017.

Précision est ici faite qu'aux termes de cette même décision de l'associé unique, il a été décidé la modification de la dénomination sociale de la société ALTA FAVART en PITCH PROMOTION SAS.

Les co-gérants ayant eux-mêmes tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 6 des statuts de la SCCV ADN CLOT BEY.

2/ La société **PROMOTION GESTION REALISATION, "PROGEREAL"**, Société Anonyme au capital de 1.000.000 d'Euros, dont le siège est à MARSEILLE (13008) - Hermès Park - 64, Avenue de Haïfa, bâtiment B, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE et identifiée sous le numéro SIREN 326 518 727, représentée par Monsieur Christopher PAGET en sa qualité de Président du Directoire de la Société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il résulte des statuts de ladite Société.

Les co-gérants ayant eux-mêmes tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 6 des statuts de la SCCV ADN CLOT BEY.

2. DISPOSITIONS LIMINAIRES – NON APPLICATION DE L'ARTICLE L271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La Promesse n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **Bénéficiaire** étant une personne morale.

3. DECLARATIONS DES PARTIES

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent :

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le Bénéficiaire déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection,
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

4. INTENTION DES PARTIES

Le Promettant déclare avoir en toute bonne foi fourni au Bénéficiaire l'ensemble des documents et informations en sa possession répondant aux exigences de l'article 1112-1 du Code civil.

Le Promettant a mis à la disposition du Bénéficiaire et des conseils autorisés par lui, le Dossier d'Informations contenant les informations en sa possession et de nature à permettre au Bénéficiaire de réaliser ses propres investigations pour apprécier la situation juridique, technique, fiscale, environnementale et administrative des Biens Immobiliers et ce, au moyen d'une DATA ROOM électronique hébergée sur le site espacenorarial.fr étant rappelé que la liste de l'ensemble des documents composant le Dossier d'Informations est demeurée ci-annexée.

Le Bénéficiaire déclare avoir reçu du Promettant toutes les informations et documents nécessaires afin de lui permettre d'analyser les Biens Immobiliers, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi leur situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative.

Les Parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le Notaire soussigné et le Notaire Participant des obligations posées par l'article 1112-1 du Code civil et des sanctions y afférent.

Le Bénéficiaire déclare vouloir procéder à l'acquisition des Biens Immobiliers dans le cadre du développement de son activité.

Le Bénéficiaire déclare avoir jugé satisfaisantes les informations et la documentation fournies par le Promettant ainsi que le résultat de ses propres diligences, et que c'est en toute connaissance qu'il intervient à la Promesse qui ne sera soumise à aucune autre garantie que celles stipulées aux présentes.

Le Bénéficiaire déclare connaître les Biens Immobiliers, tant par l'analyse des pièces et informations communiquées par le Promettant que par ses propres investigations.

Les Parties déclarent encore que les conventions contenues dans le présent paragraphe font partie intégrante de la présente Promesse comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Jusqu'à la signature de l'Acte de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la présente promesse de vente.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies exclusivement par les stipulations de l'Acte de vente. En conséquence, s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et celles de l'Acte de Vente, ces dernières prévaudront.

Il est également convenu entre les Parties que les stipulations de la promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles, du fait de tout échange de courriers ou de la conclusion de tout acte antérieurement à ce jour concernant les Biens Immobiliers ou la présente opération.

5. DEFINITIONS

Il est ici précisé que, dans un but de simplification au cours des présentes, certains termes auront le sens défini ci-après :

Bénéficiaire : désigne la société dénommée **SCCV ADN CLOT BEY** désignée à l'Article 1.2 et qui contractera les obligations mises à sa charge aux termes des présentes.

Acte de Vente : désigne l'acte authentique de vente devant réitérer la Promesse ;

Annexe : désigne tous les documents joints à la Promesse, formant corps avec celle-ci ;

Article : désigne indistinctement les articles de la Promesse ;

Bien ou Biens : désigne les terrains objets de la Vente et désignés à l'Article 8 ;

Conditions Suspensives : désigne l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 15;

Parties : désignent conjointement le Promettant et le Bénéficiaire ;

Prix de vente : désigne le prix de la Vente tel qu'il est convenu au paragraphe Prix à l'article 13.1

Promesse : désigne la présente promesse unilatérale de vente ;

Promettant : désigne la « VILLE DE MARSEILLE » et la « METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE », dont leurs comparutions figurent ci-dessus et qui contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes conjointement entre eux sans solidarité, bien que les Biens promis à la vente forment un tout indivisible.

Surface de plancher ou « SDP » désigne la surface de plancher de la construction, telle que définie par les dispositions de l'article L 111-14 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date des présentes, issue des dispositions de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Vente : désigne la vente par le Promettant au profit du Bénéficiaire des Biens constatée aux termes de l'Acte de Vente ;

6. INFORMATIONS CONCERNANT LES BIENS VENDUS

Préalablement à la Promesse, le Promettant expose ce qui suit :

6.1. ACQUISITIONS DES BIENS, OBJET DE LA PRESENTE PROMESSE :

✚ **par la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE : Article Un : parcelle cadastrée préfixe 844 section R numéro 15**

Aux termes d'un acte administratif de transfert en date du 3 mars 2014 publié au service de la publicité foncière de Marseille 3° bureau le 18 avril 2014 volume 2014P numéro 3176 reçu par Monsieur Eugène CASELLI, la **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** est devenue propriétaire de la parcelle de terre cadastrée préfixe 844 section R numéro 15 lieudit 44 avenue Alexandre Dumas.

✚ **par la Ville de Marseille : Article Deux : parcelle cadastrée préfixe 844 section R numéro 16 (devenue R 20 et 22)**

Aux termes d'un acte administratif de transfert en date du 24 juin 1950, la Ville de Marseille est devenue propriétaire de la parcelle de terre cadastrée préfixe 844 section R numéro 16 lieudit 44 avenue Alexandre Dumas.

6.2. APPEL A PROJET – ORIENTATION DE PROGRAMME ET OBJECTIFS :

La Ville de Marseille et la Métropole d'Aix-Marseille ont initié une consultation d'opérateurs pour la réalisation du Programme dénommé « Le Clot Bey » suivant sur les parcelles à prendre et à détacher de plus grande contenance, cadastrées préfixe 844 section R numéros 15 et 16 (aujourd'hui 20 et 22).

A l'issue de cette consultation une équipe lauréate a été retenue par les Promettant, à savoir : PITCH PROMOTION et FINAREAL, tous deux associés de la société « SCCV ADN CLOT BEY », Bénéficiaire aux présentes.

L'équipe lauréate a été retenue sur le Programme suivant :

Construction d'un ensemble immobilier de plusieurs bâtiments à destination de logements libres, une école, une résidence séniors et une crèche pour une surface de plancher minimale de 20.000 m².

6.3. SORTIE DES BIENS DU DOMAINE PUBLIC - DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT

Les Biens, objets des présentes appartiennent au domaine public de la Commune.

En vue de l'aliénation des Biens, objet de la présentes et ce conformément aux dispositions de l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il a été constaté le déclassement des biens, objet de la présente, à savoir :

- ✦ Lors d'une séance du 13 juillet 2017 du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention (Annexe) , il a été délibéré :
 - Le constat de la désaffectation et le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée préfixe 844 section R numéro 15p d'une contenance de 15826 m² ci-après sous l'Article un (1).
 - Approbation de la présente vente au profit du Bénéficiaire.

Conformément aux dispositions de l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la décision a acquis un caractère exécutoire par suite de sa publication ainsi qu'à sa transmission au préfet des Bouches-du-Rhône.

Le Promettant déclare que ladite décision a acquis un caractère définitif par suite de l'absence de recours dans les délais prescrits.

- ✦ Lors d'une séance du 26 juin 2017 du Conseil Municipal de la Ville de Marseille dont une copie demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention (Annexe) , il a été délibéré :
 - Le constat de la désaffectation et le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée préfixe 844 section R numéro 16p d'une contenance de 6709 m² ci-après sous l'Article deux (2).
 - Approbation de la présente vente au profit de PITCH PROMOTION et FINAREAL, tous deux associés de la société « SCCV ADN CLOT BEY », Bénéficiaire aux présentes

Conformément aux dispositions de l'article L 2131-2 Code Général des Collectivités Territoriales, la décision a acquis un caractère exécutoire par suite de sa publication ainsi qu'à sa transmission au préfet des Bouches-du-Rhône.

Le Promettant déclare que ladite décision a acquis un caractère définitif par suite de l'absence de recours dans les délais prescrits.

6.4. AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

Les présentes ont été précédées de l'avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux délivré à la date du 7 novembre 2018, sous le numéro 2018-208V2214.

Une copie de l'avis est annexé aux présentes après mention (Annexe).

Ceci étant exposé,

7. OBJET DU CONTRAT - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le Promettant, en s'obligeant conjointement, eux, tous ayants droit ou ayant-cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, confère, par les présentes, au Bénéficiaire la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans le délai et aux conditions ci-après indiqués, ce que ledit Bénéficiaire accepte, sans prendre l'engagement d'acquérir, et au contraire en se réservant la possibilité de demander ou non la réalisation de la Promesse dans les délais et sous les conditions ci-après indiquées.

8. DESIGNATION DES BIENS VENDUS

8.1. IDENTIFICATION - ARTICLE UN - METROPOLE D'AIX - MARSEILLE PROVENCE

Le Bien appartenant à la Métropole d'Aix-Marseille est identifié de la manière suivante :

8.1.1. DESIGNATION

A MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13008) 44 Avenue Alexandre Dumas, 10-12 avenue Clot Bey,

Une parcelle de terre d'une superficie de 15895 m² dénommée section R numéro 15 partie 1 et matérialisée en teinte verte au plan de division parcellaire ci-après visé, à prendre et à détacher d'une parcelle d'une plus grande contenance cadastrée sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
844	R	15	44 AV ALEXANDRE DUMAS	01 ha 75 a 30 ca

Tel que le Bien existe, avec tous immeubles par destination.

8.1.2. DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus visée est d'une contenance totale de 01 ha 75 a 30 ca, de laquelle sera distraite la contenance vendue soit 15895 m² et ce conformément au document d'arpentage du chef la Métropole d'Aix-Marseille, à établir par le Cabinet dénommé « OPSIA Méditerranée ».

Cette division s'effectuera conformément au plan établi par le Cabinet dénommé « OPSIA Méditerranée », indice C « Troisième édition » en date du 7 mars 2018 et approuvé par les parties, lequel est demeuré annexé.

Tel que le Bien existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances, et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

8.1.3. ACCES

L'accès au Bien vendu s'effectuera par l'avenue Alexandre Dumas et avenue Clot Bey.

8.1.4. DEMOLITION DU BATI EXISTANT

Le Promettant déclare qu'il existe sur le Bien, objet de la présente divers bâtiments devant faire l'objet d'une démolition par le Bénéficiaire, postérieurement à la réitération des présentes par acte authentique et ce conformément aux autorisations d'urbanisme devant être obtenues et ci-après visées.

8.1.5. BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le Bénéficiaire ayant l'intention de construire sur le terrain objet des présentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire s'il le juge nécessaire à faire réaliser à ses frais par le géomètre-expert de son choix un bornage contradictoire.

8.1.6. DIVISION DU SOL – ABSENCE DE DECLARATION PREALABLE

Le Bien, objet de la présente provient d'une division de propriété ne constituant pas un lotissement conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme.

8.2. IDENTIFICATION – ARTICLE DEUX – VILLE DE MARSEILLE

Le Bien appartenant à la Ville de Marseille est identifié de la manière suivante :

8.2.1. DESIGNATION

A MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13008) 44 Avenue Alexandre Dumas, 10-12 avenue Clot Bey,

Une parcelle de terre matérialisée en teinte jaune au plan de division parcellaire ci-après visé, cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
844	R	20	44 AV ALEXANDRE DUMAS	00 ha 55 a 66 ca
844	R	22	44 AV ALEXANDRE DUMAS	00 ha 11 a 43 ca

Total de la surface cadastrale : **00 ha 67 a 09 ca**

Tel que le Bien existe, avec tous immeubles par destination.

8.2.2. DIVISION CADASTRALE

Le **Bien** est désigné sous la dénomination lot B et lot C en teinte bleue et orange au plan parcellaire dressé par le Cabinet dénommé « Geofit Expert » dont le siège social se situe à MARSEILLE (13014) 12 Bd Frédéric Sauvage en date du 2 février 2017 et approuvé par les parties, lequel est demeuré annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré préfixe 844 section R numéro 16 lieudit 44 Av Alexandre Dumas pour une contenance de 00ha 94a 18ca, dont le surplus restant la propriété du Promettant est désormais cadastré :

- section R numéro 21 lieudit Av Alexandre Dumas pour une contenance de 00ha 26 a 72ca, désigné en teinte rose sur le plan susvisé.

Ce conformément au document d'arpentage en date du 20 mars 2017 porte le numéro 553.

8.2.3. BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le **Bénéficiaire** ayant l'intention de construire sur le terrain objet des présentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage total. Toutefois, la limite de propriété contiguë à la parcelle section R n°4 a fait l'objet d'un bornage partiel dressé par Monsieur Sébastien DRABIK, Géomètre-Expert - GEOFIT EXPERT - à la résidence de Marseille, le 31 août 2017.

Le Promettant autorise le **Bénéficiaire** s'il le juge nécessaire à faire réaliser à ses frais par le géomètre-expert de son choix un bornage contradictoire.

8.2.4. ACCES

L'accès au **Bien** vendu s'effectuera par l'avenue Alexandre Dumas.

8.2.5. DEMOLITION DU BATI EXISTANT

Le Promettant déclare qu'il existe sur le bien vendu une ou plusieurs constructions dont certaines feront l'objet d'une démolition postérieurement à la réitération des présentes par le **Bénéficiaire** et ce conformément aux autorisations d'urbanisme devant être obtenues et ci-après visées.

8.2.6. DIVISION DU SOL – ABSENCE DE DECLARATION PREALABLE

Le Bien, objet de la présente provient d'une division de propriété ne constituant pas un lotissement conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme.

9. EFFET RELATIF

9.1. ARTICLE UN – METROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE

Acte administratif de transfert en date du 3 mars 2014 publié au service de la publicité foncière de Marseille 3° bureau le 18 avril 2014 volume 2014P numéro 3176 reçu par Monsieur Eugène CASELLI.

9.2. ARTICLE DEUX – VILLE DE MARSEILLE

Acte administratif de transfert en date du 24 juin 1950, la Ville de Marseille est devenue propriétaire de la parcelle de terre cadastrée préfixe 844 section R numéro 16 lieudit 44 avenue Alexandre Dumas.

10. DELAI – REALISATION – CARENCE – FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

10.1. DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant, dans DOUZE (12) mois, soit le [••], à seize heures.

En cas de carence du **Promettant** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BÉNÉFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

10.2. PROROGATION AUTOMATIQUE

Si à la date ci-dessus indiquée,

- a- les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours **soit au plus tard le** [••],
- b- Les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, le délai serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge du délai de retrait administratif et de recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-I du code de l'Urbanisme, et de sept jours pour tenir compte des délais postaux, sans toutefois que cette prorogation ne puisse excéder **le** [••], .
- c- Les autorisations administratives étaient obtenues mais que les délais de recours des tiers et de retrait ne soient pas expirés, les présentes seraient prorogées du temps nécessaire à la purge de ces délais augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-I du Code de l'urbanisme, et de sept jours pour tenir compte des délais postaux, sans que cette prorogation ne puisse excéder **le** [••] .
- d- Un recours ou un retrait était introduit contre l'une desdites autorisations, la date ci-dessus serait automatiquement prorogée d'un délai de dix-huit (18) mois **sans pouvoir excéder le** [••].
- e- La libération effective des lieux n'était pas intervenue, la date ci-dessus serait automatiquement prorogée du temps nécessaire à cette libération, sans cette prorogation ne puisse excéder **le** [••].

- f- Le projet qu'envisage de réaliser le BÉNÉFICIAIRE est soumis à la réglementation relative à la loi sur l'eau (déclaration et/ou autorisation) conformément à l'article L.211-1 à L. 217-1 du Code de l'environnement, la date ci-dessus serait automatiquement prorogée du temps nécessaire à l'obtention par le Bénéficiaire du récépissé de dépôt complet, sans cette prorogation ne puisse excéder le [••].

Etant ici précisé, qu'il pourra être fait une application cumulative des causes de prorogations b, c et d.

A l'issue des délais ainsi prorogés, à défaut de prorogation conventionnelle, le Bénéficiaire devra faire connaître sa décision soit de considérer la condition suspensive comme n'étant pas réalisée, soit de passer outre la défaillance de ladite condition suspensive.

10.3. REALISATION

Il est convenu que toute forme de levée d'option ne pourra valoir réalisation des présentes. A titre de condition impulsive et déterminante de la signature des présentes, les parties veulent que la réalisation de la promesse ne puisse avoir lieu que par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement des frais par virement.

L'attention du **Bénéficiaire** est particulièrement attirée sur les points suivants :

l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, notaire à MARSEILLE, avec les participations des Me AFLALOU-TAKTAK et Raphael GENET-SPITZER, tous deux notaires à MARSEILLE.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

10.4. CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées ou si le Bénéficiaire y a renoncé, le **Bénéficiaire** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **Promettant** qui disposera alors librement du **Bien** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **Bénéficiaire**.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **Promettant**, le **Bénéficiaire**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier, . Faute par le **Promettant** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. La carence du **Promettant** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **Promettant** sur le **Bien**, ce transfert ne devant résulter que d'un

acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

10.5. FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **Bénéficiaire** de la promesse faite par le **Promettant**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. En cas de refus par le **Promettant** de réaliser la vente par acte authentique, le **Bénéficiaire** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

11. ORIGINE DE PROPRIETE

Les Parties renoncent à énoncer dans les présentes l'origine de propriété du Bien qui sera établie dans l'Acte de Vente, le Promettant garantissant toutefois que celle-ci est régulière et au moins trentenaire, assurant au Bénéficiaire une propriété incommutable.

12. TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

12.1. TRANSFERT DE PROPRIETE

Le **Bénéficiaire** sera propriétaire du Bien au jour et par le seul fait de la réalisation de la Vente par acte authentique.

12.2. ENTREE EN JOUISSANCE

Le Bénéficiaire aura la jouissance des Biens à compter du même jour par la prise de possession réelle, ledit immeuble devant être entièrement libre, savoir :

- * de tout droit locatif,
- * de toute location ou occupation
- * et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition.

L'acquisition par le **Bénéficiaire** d'un bien libre de toute location ou occupation quelconque est une condition essentielle et déterminante du consentement de ce dernier. Toutefois, le Bénéficiaire accepte de prendre en charge techniquement et financièrement le simple déplacement des seuls équipements et véhicules suivants présents sur le site afin de les transférer dans le hangar n°12 du Grand Port Maritime de Marseille :

- 1 autobus de 12 m de long,
- 1 trolleybus de 10 m de long,
- 1 trolleybus de 8 m de long,
- 1 voiture échelle,
- 1 tracteur Latil,
- 1 moteur d'autobus,
- 4 moteurs de tramway,
- 1 groupe soudure,
- 1 simulateur de conduite.

En conséquence le Promettant s'interdit, pendant la durée des présentes, de consentir sur ledit Bien tout nouveau droit d'occupation à quelque titre que ce soit.

Le **Promettant** déclare que le **Bien** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Toutefois, il est ici précisé, qu'à ce jour :

- a- les biens sont partiellement squattés par [••] et que le Promettant a engagé les démarches suivantes [••] ;
- b- la Ville de Marseille a conclu le 26 juillet 2016, avec M. Clément FERACCI et Monsieur Jean-Marie ROUSSE, une convention d'occupation précaire portant sur une partie de la parcelle R n°16 d'une superficie d'environ 200m² afin d'y stationner des véhicules. Cette convention a été conclue pour une durée initiale de 2 mois, renouvelable par tacite reconduction et résiliable à tout moment par le propriétaire avec un préavis de 15 jours. Une copie de cette convention est demeurée ci-jointe et annexée.
- c- La Ville de Marseille a conclu le 31 juillet 2018, avec Monsieur Jean-Marie ROUSSE, Monsieur Antonio MAZZA et Madame Valeria TURTURIELLO, une nouvelle convention d'occupation précaire prenant acte du départ de Monsieur Clément FERRACCI et portant sur une partie du terrain de la parcelle anciennement cadastrée section R numéro 16 d'une superficie d'environ 556 m² afin d'y stationner des véhicules précisément identifiés. Cette convention a été conclue à compter du 1^{er} août 2018 ce jusqu'au 1^{er} janvier 2019 soit pour une durée de six mois, renouvelable une fois pour une durée identique et résiliable à tout moment par le propriétaire avec un préavis de 15 jours. Une copie de cette convention est demeurée ci-jointe et annexée.

13. CONDITIONS FINANCIERES

13.1. PRIX DE VENTE

La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix global de **VINGT-DEUX MILLIONS HUIT CENT DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (22 810 260,00 EUR)** en ce qui concerne les Articles un et deux, pour **une SDP de 21.318,00 m²**.

Etant ici précisé qu'un prix plancher pour une SDP de 21.100,00 m² a été convenu entre les parties d'un montant de **VINGT-DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (22 577 000.00 EUR)**.

Ledit prix a été établi sur la base de **MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (1 070.00 EUR)** euros par mètres carrés de Surface de Plancher.

Ledit bien ayant été évalué par la Direction Générale des Finances Publiques, Département France Domaine, selon avis en date du 7 novembre 2018, sous le numéro 2018-208V2214, ainsi que cela a été exposé ci-dessus.

13.1.1. PRIX DE VENTE METROPOLE D'AIX-MARSEILLE – ARTICLE UN

La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SEIZE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS ET QUATRE CENTIMES (16 496 380,04 EUR)**, en ce qui concerne l'Article un.

13.1.2. PRIX DE VENTE VILLE DE MARSEILLE – ARTICLE DEUX

La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SIX MILLIONS TROIS CENT TREIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (6 313 879.96 EUR)** en ce qui concerne l'Article deux.

13.2. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le Prix de Vente est stipulé payable comptant le jour de la signature de l'Acte de Vente contre restitution de la caution visé à l'Article 13.6

13.3. CLAUSE DE REVISION DU PRIX EN CAS D'AUGMENTATION DE LA SDP JUSQU'A L'ACHEVEMENT DU PROJET

Si, avant l'achèvement du Projet (dépôt des trois déclarations d'achèvement des travaux), le Bénéficiaire demandait et venait à être bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis de construire modificatif définitif, entraînant une augmentation de la SDP à construire, un complément de prix serait dû en conséquence.

Dans ce cas, le complément de prix sera calculé en effectuant le produit du prix unitaire de **MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (1070,00 €)**, par mètre carré de SDP supplémentaires autorisées par le permis de construire modificatif obtenu et purgé, par rapport à celles autorisées aux termes des permis de construire, et au-delà d'une franchise de **10 m²**.

Etant ici précisé qu'une ventilation entre chaque Promettant se fera de la manière suivante, à savoir :

A concurrence de **773,82 €/m²** au profit de la Métropole d'Aix-Marseille.

A concurrence de **296,18 €/m²** au profit de la Ville de Marseille.

Le complément de Prix sera constaté aux termes d'un acte complémentaire que les Parties s'engagent à régulariser dans le mois de l'obtention d'un arrêté de permis de construire modificatif devenu définitif, lequel constatera l'attribution de cette SDP supplémentaire et la quittance du complément de Prix correspondant.

A la sûreté et garantie du paiement de l'éventuel complément de prix, les Promettants renonceront à faire réserve expresse de leurs privilèges de vendeurs et au bénéfice de l'action résolutoire.

13.4. NEGOCIATION

Les Parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

13.5. FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **Bénéficiaire**.

13.6. INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

En considération de la Promesse consentie par le **Promettant** au **Bénéficiaire** et en contrepartie du préjudice qui pourrait résulter pour le Promettant de la non réalisation de la Vente, malgré la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives, le Bénéficiaire s'engage à régler au Promettant une indemnité d'immobilisation d'un montant d'**UN MILLION CENT QUARANTE MILLE CINQ CENT TREIZE EUROS (1 140 513 EUR)** correspondant à 5% du prix de vente global.

En garantie du paiement de cette somme, le **Bénéficiaire** s'engage à remettre au Promettant une caution bancaire d'un montant d'**UN MILLION CENT QUARANTE MILLE CINQ CENT TREIZE EUROS (1 140 513 EUR)** dans le délai de SOIXANTE (60) jours à compter de ce jour.

Ladite caution devant avoir une durée de validité d'une durée supérieure de deux mois à la Promesse.

A défaut de la remise de l'acte de cautionnement dans le délai ci-dessus visé, les présentes seront caduques, et ce sans indemnité de part ni d'autre, ce qui est expressément accepté par le **Promettant** qui consent de ce fait au Bénéficiaire une promesse unilatérale de vente gratuite jusqu'à la date de la remise de la caution bancaire.

Le sort de cette caution sera le suivant :

- a) Si la Vente se réalise, l'original de la caution bancaire sera restitué au Bénéficiaire contre paiement du prix dans son intégralité le jour de la signature de l'Acte de Vente.
- b) Si l'option ne pouvait être levée en suite ou en conséquence de la non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 15, l'original de la caution sera restitué - sans délai aucun - par le Promettant au Bénéficiaire.
- c) En revanche, le bénéfice de cette caution resterait acquis de plein droit au Promettant dans le cas où toutes les Conditions Suspensives stipulées à l'Article 15 étant réalisées, le Bénéficiaire ne devait pas lever l'option à lui offerte par la Promesse. Néanmoins l'original de cette caution sera restitué par le Promettant au Bénéficiaire à l'instant même où ce dernier remettra au Promettant le chèque correspondant au montant de l'indemnité d'immobilisation.

14. DECLARATIONS FISCALES

14.1. REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le Promettant est assujetti à la TVA mais il déclare que le BIEN est achevé depuis plus de cinq ans.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

14.2. ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE

La présente acquisition concerne un terrain à bâtir et le **Bénéficiaire** étant un assujetti au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, ce dernier déclare qu'il prendra, aux termes de l'Acte de Vente, sur tout ou partie de la propriété, l'engagement de construire un immeuble neuf de sorte que seul le droit fixe de 125 € sera exigible.

14.3. PLUS-VALUES IMMOBILIERES - EXONERATION

Le Promettant n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

14.4. TAXES SUR LES CESSIONS DE TERRAIN DEVENUS CONSTRUCTIBLES - EXONERATION

Le Promettant n'est pas soumis aux taxes prévues par les articles 1529 et 1605 nonies du Code Général de Impôts compte tenu de sa qualité.

15. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Promesse est faite sous les Conditions Suspensives suivantes :

15.1. CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER - DROIT DE PREEMPTION :

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

15.2. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La Promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le Bénéficiaire pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

(i) Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

A défaut par le Bénéficiaire de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive dans le délai de réalisation des présentes, il sera réputé y avoir renoncé.

(ii) Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la Vente payable comptant ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

A défaut par le Bénéficiaire de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive dans le délai de réalisation des présentes, il sera réputé y avoir renoncé.

(iii) Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent respectivement sur le Bien désigné sous l'Article un et sur le Bien désigné sous l'Article deux, aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur des Biens ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire les destine.

A défaut par le Bénéficiaire de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive dans le délai de réalisation des présentes, il sera réputé y avoir renoncé.

Etant ici précisé qu'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel a été délivré à l'ACQUEREUR le 16 mars 2018 sous le numéro CU 013055 18 00616 PO

(iv) Servitude :

Absence de servitudes d'urbanisme, affectant les Biens et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur des Biens, à gêner ou empêcher la réalisation du projet immobilier envisagé par le Bénéficiaire.

Absence de toute servitude de droit privé grevant les Biens résultant notamment d'un cahier des charges et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le Bénéficiaire.

Toutefois, le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance de l'existence de deux canalisations publiques traversant intégralement l'une la parcelle R15 et l'autre, les parcelles R20 et 22. Lesdites canalisations sont figurées en violet sur le plan ci-annexé.

A défaut par le Bénéficiaire de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive dans le délai de réalisation des présentes, il sera réputé y avoir renoncé.

(v) Loi sur l'eau :

Que le projet qu'envisage de réaliser le Bénéficiaire sur les Biens ne soit pas soumis à la réglementation relative à la loi sur l'eau (déclaration et/ou autorisation) conformément à l'article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement et, qu'en tout état de cause, si ledit projet était soumis à cette réglementation, que le Bénéficiaire obtienne le récépissé de dépôt complet et que la déclaration et/ou l'autorisation ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et, que les prescriptions édictées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet du Bénéficiaire.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le [••]. [1 mois avant l'expiration de la promesse].

Il est convenu qu'en cas de prescriptions relatives à la loi sur l'eau remettant en cause l'économie générale du projet du Bénéficiaire, les Parties se rapprocheront dans le délai d'un (1) mois pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans ledit délai, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite Condition Suspensive. Les présentes deviendront alors caduques, chaque partie reprendra, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni

d'autre.

(vi) Mesures compensatoires de l'étude faune flore :

Le Bénéficiaire a fait réaliser, à la demande de la DREAL dans le cadre de sa saisine pour l'Etude d'impact, une étude faune flore. Cette étude a été transmise à la DREAL le [••]. [1 mois avant l'expiration de la promesse].

La présente promesse est soumise à la condition suspensive d'absence de mesures compensatoires exigées par le DREAL nécessitant une modification du projet du Bénéficiaire et/ou remettant en cause l'économie générale du projet.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le [••]. [1 mois avant l'expiration de la promesse].

Il est convenu qu'en cas de prescriptions de mesures compensatoires exigées par la DREAL nécessitant une modification du projet du Bénéficiaire, ou le rendant plus onéreux, ou remettant en cause l'économie générale du projet, les Parties se rapprocheront dans le délai d'un (1) mois pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans ledit délai, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite Condition Suspensive. Les présentes deviendront alors caduques, chaque partie reprendra, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

(vii) Sondages géotechniques :

Une étude de sol a été établie par le Cabinet dénommé Sol-Essais –Etude géotechnique dont le siège social se situe à AIX EN PROVENCE CEDEX 3 (13851) 460 avenue Jean Perrin en date du 2 mai 2017 dont un exemplaire demeure annexé aux présentes après mention.

Le Bénéficiaire entend faire réaliser en complément de l'étude de sol ci-dessus une étude G2 pro.

La présente Promesse est soumise à la Condition Suspensive que le résultat des sondages n'entraîne pas la nécessité de réaliser des fondations spéciales du fait de la présence d'éléments divers (tels que eau, roche, argile gonflante, présence de carrières, etc.) ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et du Projet envisagé hormis ce qui a été dit dans l'étude de sol.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le [••].

Il est convenu qu'en cas de nécessité de réaliser des fondations spéciales ou des travaux de confortation du sol, cuvelages, les Parties se rapprocheront dans le délai d'un (1) mois pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans ledit délai, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite Condition Suspensive. Les présentes deviendront alors caduques, chaque partie reprendra, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire devra supprimer à ses frais les traces d'études de sol effectuées.

(viii) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur ou de prescriptions de fouilles et imposant la

modification de l'opération du Bénéficiaire ou impactant les délais de réalisation des présentes, telle que définie par ses dossiers de demandes de permis de construire.

Etant ici précisé que le terrain est situé dans une zone de présomption de prescription archéologique, ainsi que cela résulte de l'arrêté préfectoral modificatif n°13055-2016 du 19 décembre 2016.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le .

Il est convenu qu'en cas de nécessité de réaliser un diagnostic archéologique préventif ou des fouilles imposant la modification de l'opération du Bénéficiaire ou impactant les délais de réalisation des présentes, les Parties se rapprocheront dans le délai d'un (1) mois pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse dans ledit délai, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite Condition Suspensive. Les présentes deviendront alors caduques, chaque partie reprendra, sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

(ix) Termites

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de la fourniture par le Promettant de diagnostics ne révélant pas de présence de termites.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le [. . .], [1 mois avant l'expiration de la promesse].

15.3. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE ET DU PROMETTANT

Obtention d'un permis d'aménager :

Le Bénéficiaire devra obtenir au plus tard le [. . .], sauf l'effet de la prorogation automatique en cas de recours un permis d'aménager exprès purgé de tous recours et ayant acquis un caractère définitif et exécutoire concernant les opérations susvisées, savoir :

Un permis d'aménager permettant la création de trois, lots de terrain à bâtir d'une SDP minimale de 21.318 m².

Le Bénéficiaire a déposé le 16 mars 2018, avec l'accord du Promettant, une demande de permis d'aménager enregistrée par la Ville de Marseille le 16 mars 2018, sous le numéro PA 013055.18.00005P0.

Une copie du récépissé est demeurée ci-annexée.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire :

- de déposer à ses frais toute demande de permis d'aménager modificative conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet du Bénéficiaire tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

Les dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme sont rapportées en tant que de besoin :

"L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office."

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification visée par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

* Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage sur le terrain et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la durée initiale de la promesse sera automatiquement prorogée d'un délai de DIX HUIT (18) mois tel que cela a été dit à l'article 10.2

* Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Lorsque le Bénéficiaire est destinataire de la notification de la décision d'octroi du permis d'aménager, ce dernier s'engagera :

* A afficher l'arrêté sur le site dans les quinze (15) jours francs de la réception de la notification qui lui en sera faite par les services compétents ;

* A faire aussitôt constater l'affichage du permis d'aménager par huissier et à transmettre au Promettant une copie du procès-verbal de constat d'affichage.

* A remettre dès réception au Promettant un double du dossier de demande de permis d'aménager revêtu du visa de la Mairie,

Dans l'hypothèse où le permis d'aménager serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le **Bénéficiaire** devra faire procéder au retrait de ce permis.

Obtention de trois permis de construire dont deux valant division parcellaire

Le **Bénéficiaire** devra obtenir au plus tard le [••], sauf l'effet de la prorogation automatique en cas de recours, trois permis de construire purgés de tous recours et ayant acquis un caractère définitif et exécutoire concernant les opérations susvisées, savoir :

- Un premier permis de construire valant division permettant l'édification de 4 bâtiments en R+4 et 6 villas et des places de parkings en sous-sol, représentant environ 9.197m² de SDP ;
- Un deuxième permis de construire valant division permettant l'édification de 4 bâtiments en R+4 et 5 villas représentant 6.957m² de SDP et une crèche et une école pour 806m² de SDP, ainsi que des places de parkings en sous-sol ;
- Un troisième permis de construire permettant la création d'une résidence seniors composée de deux bâtiments en R+4, l'un créé pour une surface de 2.738m² de SDP et l'autre réhabilité pour 1.620m² de SDP.

Le Bénéficiaire a déposé avec l'accord du Promettant, savoir :

- d- Le 21 mars 2018, une demande de permis de construire portant sur le futur lot numéro 1 du lotissement, enregistrée par la Ville de Marseille le 21 mars 2018, sous le numéro PC 013055.18.00229P0.
- e- Le 30 mars 2018, une demande de permis de construire portant sur le futur lot numéro 2 du lotissement, enregistrée par la Ville de Marseille le 30 mars 2018, sous le numéro PC 013055.18.00255P0.
- f- Le 6 avril 2018, une demande de permis de construire portant sur le futur lot numéro 3 du lotissement, enregistrée par la Ville de Marseille le 6 avril 2018, sous le numéro PC 013055.18.00273P0.

Les copies des récépissés sont demeurées ci-annexées.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification visée par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

* Si l'un de ces permis ou, ces permis, font l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son ou leur affichage sur le site et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa ou leur délivrance, la durée initiale de la promesse sera automatiquement prorogée d'un délai de DIX HUIT (18) mois tel que cela a été dit à l'article 10.2

* Si ces permis, n'ont pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Lorsque le Bénéficiaire est destinataire de la notification de la décision d'octroi desdits permis, ce dernier s'engagera :

* A afficher chaque arrêté sur le site dans les QUINZE (15) jours francs de la réception de la notification qui lui en sera faite par les services compétents ;

- * A faire aussitôt constater l'affichage de chaque permis par huissier et à transmettre au Promettant une copie du procès-verbal de constat d'affichage.
- * A remettre dès réception au Promettant un double de chaque dossier de demande de permis de construire revêtu du visa de la Mairie,

Dans l'hypothèse où les permis de construire seraient obtenus et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le **Bénéficiaire** devra faire procéder au retrait de ces permis.

Observation étant ici faite que le projet du BENEFCIAIRE a été dispensé d'étude d'impact ainsi qu'il résulte d'un arrêté émanant du Préfet de la région Provence-Alpes Côte d'Azur en date du 4 août 2017 dont une copie demeure annexée aux demandes de permis de construire.

15.4. ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le **Bénéficiaire** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

16. CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS

16.1. SONDAGES

Le Promettant autorise dès à présent le Bénéficiaire à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le Bénéficiaire de remettre les lieux en l'état si la Vente n'est pas réalisée.

16.2. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Promettant autorise également dès à présent le Bénéficiaire à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de permis d'aménager et éventuels modificatifs, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du Bénéficiaire.

Aux fins ci-dessus énoncées, le Promettant donne expressément au Bénéficiaire toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

17. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la Vente seront les suivantes :

17.1. GARANTIE D'EVICION

Le Bénéficiaire bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le Promettant déclare :

- qu'il n'existe sur le Bien objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit Bien, à l'exception de ce qui est indiqué à l'article 12.2 « Entrée en jouissance » ;

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur le Bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

17.2. ETAT DU BIEN

Le Bénéficiaire, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'Acte de Vente par le Promettant, prendra le Bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le Promettant déclare :

- que le Bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

17.3. CONTENANCE DES BIENS

Le Promettant ne confère au Bénéficiaire aucune garantie de contenance des Biens telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

17.4. SERVITUDES

Le Bénéficiaire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe et notamment l'existence de deux canalisations publiques traversant intégralement l'une la parcelle R15 et l'autre, les parcelles R20 et 22 tel que cela a été dit ci-dessus, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Promettant, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Lesdites canalisations sont figurées en violet sur le plan ci-annexé aux présentes après mention.

Le Bénéficiaire s'engage à constituer une servitude de passage à titre gratuit depuis la voie publique et ce afin d'accéder à l'Huveaune pour assurer son entretien. L'assiette de la servitude est matérialisée sur un plan dressé par [••] en date [••], ci-annexé.

17.5. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Promettant réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la Vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'Acte de Vente.

A cet égard, le Promettant déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

17.6. IMPOTS ET CHARGES

Le Bénéficiaire acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujéti.

Le Bénéficiaire remboursera au Promettant, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

Le Bénéficiaire réglera au Promettant le jour de la signature de l'Acte de Vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en se basant sur le dernier avis de mise en recouvrement.

Pour les Parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

17.7. ASSURANCE-INCENDIE

Le Bénéficiaire ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le Bien et confèrera à cet effet mandat au Promettant, dans l'Acte de Vente qui constatera le transfert de propriété, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

17.8. FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du Bénéficiaire.

17.9. CONTRATS – PANNEAU D’AFFICHAGE

La Ville de Marseille déclare qu'il existe sur le Bien désigné sous l'article deux (2) un local de câblage d'une superficie de 29 m² géré par la société dénommée NUMERICABLE et qu'une convention a été régularisée sous le numéro 10/0190, suivie d'un avenant en date du 15 octobre 2015.

La Ville de Marseille s'engage à résilier ce contrat et à obtenir la libération des lieux pour le jour de la régularisation de la vente par acte authentique.

Etant ici précisé que deux coffrets feront l'objet d'un relogement par le Bénéficiaire.

La METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE déclare qu'il existe des antennes SFR en toiture sur le Bien désigné sous l'article article un (1).

La METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE s'engage à résilier ce contrat et à obtenir la libération des lieux pour le jour de la régularisation de la vente par acte authentique.

18. CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

18.1. URBANISME

Une note de renseignement d'urbanisme a été délivrée par le Cabinet Tombarel dont le siège social se situe à Marseille (13008) 1, rue du Rhône en date du 30 mai 2018 ci-après littéralement retranscrite et dont un exemplaire demeure annexé aux présentes après mention. **Annexe**

« RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE :

Plomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique

qu'avant toute vente l'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Taxe forfaitaire :

Le Conseil Municipal a pris une délibération le 11 Décembre 2006, applicable à compter du 1er Mars 2007, instituant une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrain nu après son classement en zone constructible depuis moins de dix-huit (18) ans (loi 2006-872 -article 1529).

Périmètre d'un droit de préemption sur la cession de fonds de commerce :

Délibération du 06 Février 2017 sur un projet de périmètre dans l'hypercentre.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous : feu de forêt, inondation, inondation – Par submersion marine, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, risque industriel, séisme, transport de marchandises dangereuses.

Atlas des zones inondables :

Commune pour laquelle Monsieur le Préfet a ordonné la prise en compte des zones inondables en cas de crues, de ruissellement des versants par pluies torrentielles, ou d'inondation de plaine. La commune de Marseille est concernée par l'Atlas des Zones Inondables AZI13 - bassin de l'Huveaune.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements) approuvé le 29 Octobre 2002.

PPRn relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, sécheresse) approuvé le 27 Juin 2012.

PPRif relatif aux Incendies de Forêt prescrit le 30 Mars 2011, projet en phase de concertation depuis le 09 Janvier 2017.

PPRt prescrit le 22 Mai 2009 (Ets CEREXAGRI).

PPRt approuvé le 4 Novembre 2013 (Ets ARKEMA).

PPR inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement, prescrit le 26 Janvier 2015.

Territoire à Risque Important d'inondation :

TRI "Marseille - Aubagne", par débordements des cours d'eau des Aygalades, du Jarret et de l'Huveaune, arrêté le 1^{er} août 2014.

Littoral :

Commune soumise aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 Janvier 1986 relative à l'accès, à la protection et l'aménagement du Littoral.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°2 (sismicité faible) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du DTU.

Habitat :

La commune dispose d'une O.A Habitat visant à répondre aux enjeux quantitatifs et qualitatifs de la politique de l'Habitat, en complément des différents documents de planification (PLU, PLH, SCoT...).

La commune a signé une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) "Habiter Mieux" 2015-2020 pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'habitat dégradé.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

Suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de MARSEILLE approuvé le 28 juin 2013 dont la dernière modification a été approuvée le 21 Décembre 2015.

ZONE URBAINE : tissus discontinus de types collectifs denses et/ou à densifier.

SECTEUR UT1 des zones de périphérie déjà denses ou à densifier, à dominante de collectifs.

Immeuble situé dans la zone d'Orientation d'Aménagement 6 (Michelet) et éventuellement soumis à ses dispositions.

Immeuble intéressé partiellement par un **espace vert à protéger** au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et soumis à des prescriptions particulières.

Immeuble situé partiellement au nord dans l'emplacement réservé n°82-H45 pour l'aménagement/requalification des berges du cours d'eau au bénéfice de la Commune et de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devenue Aix-Marseille Métropole.

DROIT DE PREEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE :

IMMEUBLE SITUE DANS :

- une zone soumise au **DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE**.

PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUE DANS :

- un périmètre de droit de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,

- une zone d'aménagement différé,

- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES :

SERVITUDE PM1 (soumis à des règles de construction et d'entretien des constructions existantes) :

Suivant les dispositions du PPRn relatif aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, l'immeuble est situé dans la **zone B3** faiblement à moyennement exposée, où s'appliquent des prescriptions particulières.

Dans cette zone, il existe essentiellement des enjeux moins vulnérables comme les grands ensembles, immeubles collectifs,...

Immeuble riverain d'une « voie inondable » pouvant faire l'objet d'un ruissellement important en cas de fortes précipitations et le long de laquelle les constructions nouvelles peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

Immeuble situé dans une zone où s'appliquent, en cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Immeuble PARTIELLEMENT situé dans une zone où le défrichement est soumis à autorisation préalable, suivant les articles R 421-3-1 et L 315-6 du Code de l'Urbanisme.

Au regard de l'Atlas du Patrimoine, cet immeuble est situé dans le périmètre de protection du Château Borély, classé à l'inventaire des Monuments Historiques.

Pour information :

*Au regard du zonage réglementaire du projet de PPR Incendies de Forêts (PPRIF), l'immeuble est situé dans une « **zone blanche** » (exposée à un risque très faible voire nul) ne faisant pas l'objet de prescriptions au titre de la prévention du risque d'incendie de forêt dans le cadre du présent plan.*

*Immeuble situé pour faible partie NORD dans la zone d'information, au titre du risque « **submersion marine** », dans laquelle, à l'occasion de toute demande d'autorisation d'occupation du sol, des recommandations particulières pourront être formulées si besoin.*

SERVITUDES D'ALIGNEMENT :

En l'état graphique du PLU, cet immeuble est intéressé par les emplacements réservés n°08-078 et 08-079 pour l'élargissement à 20 mètres de l'Avenue Alexandre Dumas (opération de voirie U512) au bénéfice de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devenue Aix-Marseille Provence Métropole (cf. extrait du PLU ci-joint).

Immeuble grevé au nord d'une marge de recul liée aux risques de ruissellement (présence d'un fond de vallon ou d'un ruisseau), à respecter en cas de construction nouvelle.

Le **Bénéficiaire** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note et les conséquences du silence de la Commune concernant la demande de certificat d'urbanisme informatif.

18.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques pour chaque bien a été établi par le Cabinet dénommé SOCOTEC sis à MARSEILLE (13009) 10 traverse de la Gaye en date du 9 juillet 2018 et le 12 juillet 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Diagnostics techniques amiantes et diagnostic amiante.
- Etats parasitaires
- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Diagnostics amiantes :

Les conclusions de l'expert sont les suivantes, littéralement retranscrites, savoir :

1°) Bâtiment bureau – Métropole AMP :

« Certains locaux ou parties d'immeuble prévus dans le périmètre de repérage n'ont pu être visités.

Des moyens doivent être mis à disposition par le donneur d'ordre pour achever la mission.

A l'issue de la mission il a été repéré la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans : les nez de marches de l'escalier de secours béton, la colle de carrelage des sanitaires du R+1, le caisson de ventilation dans l'escalier menant au sous-sol, la colle de carrelage utilisé en décoration sur façades extérieures du restaurant

Le propriétaire devra mettre en œuvre les recommandations mentionnées au chapitre : Conclusions »

2°) Bâtiment Développement – Métropole AMP :

« L'ensemble des locaux et parties d'immeuble prévus dans le périmètre de repérage a pu être visité.

A l'issue de la mission il a été repéré la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans : les dalles de sol anciennes sous le plancher technique bois, et les plaques ondulées sous tuiles sur une partie de la toiture »

3°) Bâtiment bureau R+2 – Ville de Marseille :

« L'ensemble des locaux et parties d'immeuble prévus dans le périmètre de repérage a pu être visité.

A l'issue de la mission il a été repéré la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans l'immeuble.

Le propriétaire devra mettre en œuvre les recommandations mentionnées au chapitre : Conclusions »

4°) Local ANNEXE CE – Métropole :

« Certains locaux ou parties d'immeuble prévus dans le périmètre de repérage n'ont pu être visités.

Des moyens doivent être mis à disposition par le donneur d'ordre pour achever la mission.

A l'issue de la mission il a été repéré la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans : les plaques ondulées en toiture sur la partie locaux syndicaux, la tresse de la chaudière, les dalles de sol et panneaux rigides utilisés en faux plafonds des locaux débarras et harmonie, la colle de plinthes couloir dojo et douches des vestiaires H et F, la colle sous faïence des vestiaires H et F ».

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de la présence d'amiante, sans recours contre le Promettant.

18.3. Situation environnementale

18.3.1. SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L' ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré le [] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- ✚ la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- ✚ la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Le Promettant rappelle les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement repris :

Article L.125-5 :

« I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. (...)"

Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols en date du 29 mai 2018 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes après mention.

(Annexe)

A cet état sont joints :

- ✚ la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- ✚ la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels :

- approuvé le 29 octobre 2012 pour les risques de mouvements de terrain (effondrements).
- prescrit le 26 janvier 2015 pour les risques d'inondation par débordement de cours d'eau.
- prescrit le 26 janvier 2015 pour les risques d'inondation par ruissellement.
- approuvé le 26 juin 2012 pour les risques de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles-sécheresse)
- prescrit le 30 mars 2011 pour les risques de feux de forêt.

Etant ici précisé qu'une modification du PPRI est en cours. Le Promettant déclare et garantit que le projet envisagé par le Bénéficiaire est réalisable au vu du nouveau zonage du PPRI.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 4 novembre 2013 pour les effets thermiques, toxiques et de suppression.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (sismicité faible).

Absence de sinistre avec indemnisation

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

18.3.2. ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols a été établi par le Cabinet Tombarel susnommé le 15 mars 2017 demeure annexé aux présentes après mention (**Annexe**) dont il résulte que le terrain n'est pas concerné par une activité répertoriée par les sites Basias (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), BASOL (base sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués) ainsi que sur la base de données des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Toutefois, le terrain se situe à proximité d'un site BASIAS (PAC1311189 – Inventorié – Activité Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres), Carrosserie, atelier d'application

de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...).

Le Bénéficiaire déclare en avoir parfaitement connaissance et en faire son affaire personnelle.

Le Bénéficiaire avoir fait établir un rapport préliminaire - diagnostic de la qualité environnementale des sols sous les références RAP-170410-01B en date du 14 avril 2017 par le Cabinet dénommé « SOL EXPERTISE ENVIRONNEMENT » dont le siège social se situe à AIX EN PROVENCE Cedex 3 (13851) 460 avenue Jean Perrin dont les conclusions sont ci-après retranscrites :

« (...) »

V. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Conclusion : Risques sanitaires :

Les impacts avérés des remblais en sous-surface et en profondeur par des métaux (cadmium, chrome cuivre, plomb, zinc,) et des hydrocarbures (C10-C40), peuvent être à l'origine de risques sanitaires à travers les scénarios d'exposition suivants :

- *pour les travailleurs en phase chantier : l'ingestion/inhalation de poussières et le contact cutané ;*
- *pour les futurs usagers du site : le contact cutané, l'ingestion/inhalation de poussières, l'ingestion de terres par des enfants en bas âge.*

Gestion des terres excavées :

Malgré des résultats analytiques ne présentant pas de dépassement des critères de l'arrêté du 12/12/14 en hydrocarbures, les odeurs mises en évidence dans les terres peuvent être à l'origine du refus de ces dernières par les ISDI. Sur cette base, les volumes de terres non inertes du site sont estimés entre 1 343 et 1 632 m3 pour un tonnage compris entre 2 418 et 2 937 t environ. Le calcul des coûts de mise décharge est basé sur des superficies de mailles dont la qualité des sols est extrapolée à partir des résultats d'analyses des sondages. Cette extrapolation mène à considérer comme non impactée la maille D qui représente une grande superficie du projet. La qualité des sols au droit de cette surface doit être validée par des investigations complémentaires.

Sur la base des investigations et à la date de cette étude, les coûts de mise en décharge ou traitement adaptés seraient donc compris entre 559 k€ HT et 883 k€ HT pour des surcoûts par rapport à une mise en ISDI entre 283 et 445 k€ HT. Ces coûts sont susceptibles d'évoluer si de nouvelles mesures, via des analyses et sondages complémentaires, permettent d'affiner les hypothèses d'extrapolations.

Recommandations : A la lumière des coûts de mise en décharge de ces terres, il est suggéré de:

- *réaliser des analyses supplémentaires sur d'autres échantillons qui ont été prélevés durant les investigations, afin de mieux circonscrire la pollution verticalement ;*
- *réaliser des investigations complémentaires dans la maille D afin de déterminer la qualité environnementale des remblais et pour mieux circonscrire les extensions latérales des pollutions constatées.*

SOL-2E recommande, vis-à-vis des risques sanitaires :

- *la mise en oeuvre de moyens de prévention simples collectifs (arrosage régulier des terres stockées sur site, bâchage des tas de terres, etc.) et individuels (port de gants nitriles, vêtements couvrants, masque à poussières) permettront d'éliminer les risques sanitaires inacceptables pour les travailleurs en phase chantier ;*
- *pour les futurs usagers du site, dans le cas où les remblais impactés restent en place au droit des futurs espaces verts collectifs, il conviendra de les recouvrir d'une couche de terre saine et pérenne sur une épaisseur minimale de 0,3 m.*

De plus, avant tout travaux, SOL 2E recommande aussi la réalisation d'un Plan de Gestion comprenant des calculs de risques sanitaires afin valider la compatibilité du site avec l'usage et l'aménagement prévus et déterminer les éventuelles mesures de gestion possibles, leur faisabilité et les coûts associés au travers d'un bilan coûts/avantages.

Finalement, est recommandé de faire réaliser un suivi des travaux par un bureau d'études techniques spécialisé en sites et sols pollués afin de mettre en œuvre les mesures de gestion préconisées, assurer le suivi environnemental du chantier et la traçabilité des matériaux non inertes excavés. (...) »

Le Bénéficiaire avoir fait établir un rapport d'étude de sol sous les références 49260 en date du 2 mai 2017 par le Cabinet dénommé « SOL EXPERTISE ENVIRONNEMENT » dont le siège social se situe à AIX EN PROVENCE Cedex 3 (13851) 460 avenue Jean Perrin dont les conclusions sont ci-après retranscrites :

« (...) »

Le projet comporte la construction d'un ensemble de bâtiments à usage d'habitation en R+2 à R+4 sur un à deux niveaux de sous-sol.

III.1 – Contexte géologique du site

Les sondages ont permis de faire ressortir la présence en tête, de remblais et de limons surmontant des dépôts colluvionnaires, hétérogènes, mais de qualités d'ensemble relativement élevées qui ont été reconnus jusqu'à 15,00 m de profondeur.

III.2 – Fondations

Compte tenu de l'hétérogénéité mise en évidence par les divers sondages, nous distinguerons les bâtiments comportant un seul niveau de sous-sol et les bâtiments comportant deux niveaux de sous-sols.

Partie Ouest établie sur un niveau de sous-sol concernée par les essais PD1, PD2, PD3, PD4 et FP1 :

En supposant un terrassement de l'ordre de 3,00 m, les matériaux entaillés seront localement compacts, mais il subsistera en PD3, une épaisseur de plus de 5,00 m de matériaux de qualités mécaniques médiocres sous la plateforme.

Les résultats des autres sondages permettraient d'envisager un système de fondations superficielles avec une contrainte admissible de l'ordre de 2 bars ELS.

Toutefois, l'anomalie détectée en PD3 conduit à prévoir un système de fondations superficielles sur sols renforcés par des inclusions de type CMC ou similaire.

L'emprise de l'anomalie pourra être cernée par réalisation de sondages complémentaires.

Dans ces conditions, les semelles seraient dimensionnées pour une contrainte géométrique fictive de 2 bars ELS (0,2 MPa) et reposeraient sur des inclusions dont la base se situerait vers 8,20 m de profondeur en PD3.

Partie Est établie sur deux niveaux de sous-sol concernée par les sondages PD3, PD5, F1, FP2 :

Dans ce secteur, en supposant un terrassement de l'ordre de 6,00 m, il subsistera sous les fondations, une épaisseur de l'ordre de 2,00 m de matériaux très médiocres dans la zone PD3.

Là encore cette anomalie pourra être précisée par réalisation de sondages complémentaires.

On pourra donc envisager ici des fondations superficielles établies au niveau de la future plateforme avec une contrainte admissible de 2,5 bars ELS moyennant un encastrement sur 0,50 m et un approfondissement dans la zone PD3 par mise en oeuvre de gros béton.

III.3 – Prescriptions générales

Lors de la réalisation des travaux l'on portera attention à toute anomalie ou variation de faciès pouvant justifier une adaptation particulière.

Entre les bases de fondations voisines établies à des cotes différentes, l'on respectera une pente au plus égale à 3/2 (3 à l'horizontale).
Une condition de ce type sera également vérifiée pour les fondations se trouvant à proximité d'un talus ou d'un ouvrage existant.

III.4 – Terrassements

Les terrassements constituent l'un des problèmes géotechniques principaux du projet, notamment dans la zone où il est prévu deux niveaux de sous-sol, en site urbain, au sein de terrains de qualités mécaniques rapidement variables.

Les terrassements sur la hauteur d'un niveau pourront être réalisés classiquement avec une pente à court terme de 3/2 (3 à l'horizontale), dans les zones où l'on dispose d'un recul suffisant, pouvant éventuellement passer à 1/1 avec mise en place d'un polyane de protection. Au voisinage des éventuels mitoyens, on pourra alors s'orienter vers la réalisation de terrassements par passes avec reprise progressive des poussées par des éléments d'ossature ou des ouvrages appropriés.

Dans la zone comportant deux niveaux de sous-sol, il semble nécessaire de prévoir la réalisation d'un ouvrage de soutènement de type paroi berlinoise ou microberlinoise pouvant éventuellement être exécuté à partir d'un préterrassement.

Cet ouvrage sera stabilisé par des tirants d'ancrage si les conditions de voisinage le permettent ou éventuellement par un système de butonnage interne. (...).

18.3.3. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNICATION DES INFORMATIONS RENDUES PUBLIQUES SUR LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

Les Parties sont informées :

des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

des dispositions de l'article R.125-23 du Code de l'environnement ci-après relatées par extrait:

« (...) »

II. L'obligation d'information prévue à l'article L. 125-7 s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les terrains répertoriés en secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6. »

□ et des dispositions de l'article R.125-27 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Les obligations découlant pour les vendeurs ou les bailleurs des dispositions des I, II et IV de l'article L. 125-5 et de l'article L. 125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L. 125-5 et au II de l'article L. 125-6. »

Precision étant ici faite que dans l'attente de l'établissement de la liste des secteurs d'information sur les sols par le représentant de l'Etat dans le département, prévu par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL et GEORISQUES (BASIAS).

□ Et des dispositions de l'article R 512-76 du Code de l'environnement ci-après relatées :

I. – Le tiers, ci-après appelé tiers demandeur, qui souhaite, dans le cadre des dispositions de l'article L. 512-21, se substituer au dernier exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation de tout ou partie d'un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif recueille l'accord du dernier exploitant sur le ou les types d'usages futurs qu'il envisage. L'accord précise s'il porte également sur le dossier prévu au I de l'article R. 512-78, dans le cas où celui-ci a déjà été constitué par le tiers demandeur.

II. – Lorsque le ou les types d'usages envisagés par le tiers demandeur sont identiques à l'usage défini dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou à celui déterminé en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1, la procédure est poursuivie conformément aux dispositions du IV.

III. – Lorsque le ou les types d'usages envisagés par le tiers demandeur ne sont pas ceux définis dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation ou ceux déterminés en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1 et que les travaux n'ont pas encore commencé, ou si la procédure permettant de déterminer le type d'usage futur du site définie, selon le cas, aux articles R. 512-39-2 ou R. 512-46-26, n'a pas encore été menée à son terme, le tiers demandeur recueille également l'accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas du dernier exploitant, celui du propriétaire du terrain sur lequel est située l'installation. En l'absence de réponse dans un délai de trois mois suivant la réception de la proposition, leur avis est réputé favorable.

Le tiers demandeur informe les personnes consultées d'un accord ou d'un désaccord sur le ou les types d'usage futur du site.

IV. – Le tiers demandeur adresse au préfet une demande d'accord préalable comprenant :

1° L'accord écrit du dernier exploitant sur le ou les types d'usages futurs envisagés et l'étendue du transfert des obligations de réhabilitation et, le cas échéant, de surveillance ;

2° La proposition du ou des types d'usages futurs qu'il envisage ;

3° Le cas échéant, les accords prévus au III.

Au vu de la proposition du tiers demandeur, des documents d'urbanisme en vigueur ou projetés au moment où le tiers demandeur dépose sa demande et de l'utilisation des terrains situés au voisinage du site, le préfet détermine le ou les types d'usage futur du site. Il fixe le délai dans lequel le dossier prévu au I de l'article R. 512-78 doit lui être adressé par le tiers demandeur. Ce ou ces types d'usages sont notifiés au tiers demandeur, au dernier exploitant, au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain. Le silence gardé par le préfet pendant plus de deux mois après réception du dossier vaut rejet de la demande préalable.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Parties sont informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement 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.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le Promettant reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur les Biens objet des Présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DECHETS

L'attention des Parties est attirée sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Promettant, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement), sauf à pouvoir faire l'objet d'un emploi.

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Les Parties sont informées que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclarations du Promettant quant à l'état environnemental du Terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur les informations rendues publiques concernant le risque de pollution des sols

Le Promettant déclare :

- qu'il a recherché sur le site internet « GEORISQUES » du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire où figure l'inventaire des sites ayant été occupés par les activités de type industriel, sur le site « BASOL » et sur le site de la base de données des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont les résultats des recherches à la date du _____ sont demeurés annexés au Présent (Annexe), desquels il résulte que le Terrain d'assiette des Biens, objet des présente n'y est pas listé.

Sur l'exploitation d'installations classées sur le Terrain

Le Promettant déclare, conformément aux dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

- qu'il n'a personnellement pas utilisé le terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou les constructions anciennement édifiées sur ledit terrain pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, au sens de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 et des textes pris pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié,
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité par les anciens propriétaires ou occupants desdits biens de telles activités,
- qu'il n'existait pas de telles installations classées dans les constructions anciennement édifiées sur le terrain d'emprise de l'opération et qu'il ne projette pas d'en implanter au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;
- qu'à sa connaissance, il n'a pas été exercé d'activité sur le TERRAIN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances radioactives ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les

dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement.

Sur la présence de déchets et l'état du sol

Le Promettant déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

Particulièrement, le représentant de la Ville de Marseille déclare qu'il existe une forte présomption de pyralène PCB sur le site, au niveau du transformateur électrique ainsi que cela résulte d'un document dénommé visite du site en date du 10 mars 2017 dont copie demeure annexée aux présentes.

La Ville de Marseille fera son affaire personnelle de la suppression à ses frais de ce transformateur préalablement à la Vente.

Les parties sont averties des dispositions des articles R 543-20 et R 543-21 du code de l'environnement. Ces dispositions sont ci-après littéralement rapportées.

Article R 543-20

Il est interdit d'acquérir, détenir en vue de la vente, céder à titre onéreux ou gratuit, louer ou employer des PCB ou des appareils contenant des PCB, à l'exception et sous réserve des dispositions de l'article R. 543-21.

Article R 543-21

L'interdiction énoncée à l'article R. 543-20 ne concerne pas :

1° L'emploi des appareils contenant des PCB mis en service avant le 4 février 1987 et désignés ci-après, sous réserve des dispositions contenues dans le plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant des PCB :

- a) Appareils électriques en systèmes-clos, tels que transformateurs, résistances et inductances ;*
- b) Condensateurs de poids total supérieur ou égal à un kg ;*
- c) Condensateurs de poids total inférieur à un kg, à condition que les PCB contenus aient une teneur moyenne en chlore inférieure à 43 % et renferment moins de 3,5 % de pentachlorobiphényles ou de biphényles plus fortement chlorés ;*
- d) Systèmes caloporteurs, sauf dans les installations destinées au traitement des denrées pour l'alimentation humaine ou animale ou à la préparation de produits pharmaceutiques ou vétérinaires ;*
- e) Systèmes hydrauliques pour l'équipement souterrain des mines ;*

2° L'emploi des appareils contenant du (dichlorophényl) (dichlorotolyl) méthane, mélange d'isomères dont le numéro de registre CAS est 76253-60-6, mis en service avant le 18 juin 1994, sous réserve des dispositions contenues dans le plan national ;

3° Les PCB destinés aux installations et aux usages de la recherche scientifique et technique.

19. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

19.1.1. SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le Bien inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le Bénéficiaire aurait la faculté :

- a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- b- soit de maintenir l'acquisition du Bien alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

19.1.2. RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire du Bénéficiaire, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au Promettant, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants-droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

19.1.3. NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du Bénéficiaire venaient à entrer en application, le Promettant s'engage, à ses seuls frais, à fournir au Bénéficiaire les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

19.1.4. PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le Bénéficiaire dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

19.1.5. POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

19.1.6. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du BIEN.

19.1.7. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **Bénéficiaire** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

20. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

21. CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

22. DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT

Le **Promettant** déclare avoir porté à la connaissance du **Bénéficiaire**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **Promettant** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **Bénéficiaire**.

23. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

les offices notariaux participant à l'acte,

les établissements financiers concernés,

les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres FERAUD et VOGLIMACCI, Notaires associés à MARSEILLE, 2 Boulevard de Louvain. Téléphone : 04.91.29.61.81 Télécopie : 04.91.78.58.14 Courriel : prado-consultants@notaires.fr .

24. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales et collectivités, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée, en ce qui concerne la personne morale immatriculée dénommée SCCV ADN CLOT BEY au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de MARSEILLE.

25. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle d'Évaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 07/11/2018

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS
Téléphone : 04 91 09 60 79
Courriel : philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-208V2214

à

Ville de Marseille
DGUAH
Service Action Foncière
40, rue Fauchier
13233 Marseille Cedex 20

AVIS DE VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain à bâtir

ADRESSE DU BIEN : Avenue Clot Bey -avenue Alexandre Dumas Marseille 8ème

1 - SERVICE CONSULTANT : VILLE DE MARSEILLE
Dossier suivi par : Ghislaine DELFAVA /Gilles ROBERT
Carole RACOUSSOT

2 - Date de consultation : 15/10/2018
Date de réception : 16/10/2018
Date de visite : /

3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

Cession propriété Ville de Marseille -Métropole Aix-Marseille-Provence au groupement PITCH PROMOTION/FINAREAL/CEPAC en vue de la réalisation d'un programme de 276 logements dont 11 villas, 185 logements collectifs et 80 logements en résidences seniors pour une surface de plancher totale de 21 318 m²

DESCRIPTION DES BIENS

Marseille 8^{ème}
844 Sainte-Anne

Propriété Ville de Marseille

- Parcelle cadastrée section 844 R n°20 pour 5 566 m²
- Parcelle cadastrée section 844 R n°22 pour 1143 m²

Propriété Métropole

- Parcelle cadastrée section 844 R n°15(p) pour 15 895 m²

Le tout formant un tènement supportant des constructions à démolir à l'exception d'un seul bâtiment, bordé au nord par l'Huveaune, au sud par l'avenue Clot bey, à l'ouest par le Lycée Daumier, à l'est par un immeuble.

DESCRIPTION DU PROJET RELEVÉ SUITE A APPEL D'OFFRES ET SOUMIS A AVIS

Le projet immobilier s'étend sur une superficie de 22 604 m² se décomposant en 15 895 m² sur l'assiette de la Métropole et de 6 709 m² sur l'assiette de la Ville de Marseille.

Permis d'aménager visant à décomposer le site en trois lots :

- Lot 1 à l'Ouest : terrain de 10 470 m²
- Lot 2 au Centre : terrain de 7 490 m²
- Lot 3 à l'Est : terrain de 3 153 m²
- Parties communes d'une superficie de 147 m² et 193 m².
- Une bande de 1 143 m² le long de l'avenue Alexandre Dumas correspondant à l'emplacement au profit de la métropole situé sur la propriété Ville. Cette Bande sera cédée au porteur de projet qui s'engage à le céder la Métropole à la première demande.

Lot 1 : permis de construire pour 6 villas en R+2, 4 petits immeubles de logements et/ou R+4 soit une surface de plancher de totale de 9 197 m².

Lot 2 : permis de construire pour 5 villas en R+2, 4 petits immeubles de logements et/ou R+4 où sont localisés une crèches (40 berceaux) et un école maternelle privée (3 classe soit une surface de plancher de totale de 7 761 m² dont 806 m² destinée à la crèche et l'école.

Lot 3 : permis de construire comprenant un bâtiment rénové et surélevé et un petit immeuble en R+3 ou R+4, le tout accueillant une résidence seniors comprenant 80 logements soit une surface de plancher de totale de 4 358 m² dont 1 620 m² existants (bâtiment conservé).

5 SITUATION JURIDIQUE

- Situation locative : biens évalués libres de toute location ou occupation
- Propriétaires : Ville de Marseille - Métropole Aix-Marseille-Provence

6 URBANISME

Secteur UT1 au PLU approuvé le 28/06/2013 « tissus discontinus de types collectifs denses et ou à diversifier. Urbanisé à vocation habitat ». Les zones UT sont des zones de périphérie déjà denses ou à densifier, à dominante de collectifs.

L'objectif principal de ces zones est de permettre la densification et/ou la mutation du tissu urbain, tout en maintenant des exigences particulières quant à l'intégration et la qualité architecturale et paysagère de ces tissus.

Hauteur maximale du bâtiment :

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement ou de la marge de recul opposé, existant ou projeté, et tel que figurant aux documents graphiques, est au plus égale au double de la distance mesurée horizontalement entre ces deux points.

De plus, la hauteur des constructions, mesurée comme indiqué à l'annexe 10, est limitée 16 mètres en zone UT1 .

- Servitudes administratives ou de droit privé :

- terrain est intéressée par une zone inondable , zonage violet au PPRI sur la commune prescrit par arrêté préfectoral en date du 26/01/2016
- terrain se situe en zone Zone B3 du PPRNP (mouvement de terrain retrait et gonflement des argiles approuvé le 27/06/2012
- terrain se situe en borduree d'une voie inondable
- terrain est inscrit dans une zone d'information « submersion Marine »
- terrain intéressé par un espace vert à protéger
- terrain se situe à proximité d'une voie bruyante de classe 3
- terrain intéressé en partie ou en totalité par une zone de défrichement
- parcelles grevées des emplacements réservés : - n° 08-079 pour l'élargissement de l'avenue Alexandre Dumas - n° 82 -H45 pour la requalification des Berges de l'Huveaune
- terrain intéressé par une marge de recul de 6 m centré e sur l'axe du fond de vallon ou de part et d'autres des rives du ruisseau.

7- DETERMINATION DE LA METHODE

Par comparaison – Par le CAR Constructeur

8- DETERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au regard du projet soumis et repris ci-devant, l'offre à 22 810 260 € HT résultant de l'appel d'offres est acceptable.

9- DUREE DE VALIDITE : UN AN

10- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le Pôle d'évaluations Domaniales.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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,


Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques

Commune : 13208
MARSEILLE BEME ARRONDISSE

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

CERTIFICATION

(Art 25 du décret n°55-471 du 30 avr 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En combinant ces indications avec les renseignements obtenus sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ou jointe, dressé le 27/02/17 par M. HOSPITAL géomètre à LA VALETTE DU VAR

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées

au des de la chemise 045.

A LA VALETTE DU VAR

le 27/02/17

Document dressé par (2)

M. HOSPITAL
A LA VALETTE DU VAR
Date 27/02/17
François HOSPITAL
Boulevard de la République 39160
BP 7012 - 83020 La Motte-Caprieux France
t. 33(0)494 239 708
contact@univis.fr - www.univis.fr

Section : R
Feuille(s) : 1
Qualité du plan : 1
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 27/02/17

- (1) Réviser les mentions relatives à la qualité A ou B, en indiquant que de A ou B est devenu mention C après revue par un géomètre.
- (2) Qualité de la planimétrie d'origine, en indiquant la méthode de mesure utilisée (G.P.S., etc.).
- (3) Préciser les noms et qualités de signataires et les professions, avec mention de la qualité de l'acte d'arpentage.

