

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille
Représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°VOI 002-711/16/CM en date du 30 juin 2016.

DENOMME D'UNE PART « *LE BENEFICIAIRE* »

ET

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 118 rue François Mauriac représenté son syndic en exercice le cabinet AURIOL – 8 rue Falque – 13006 MARSEILLE.

DENOMME D'AUTRE PART « *LE PROMETTANT* »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE est le maître d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) sur la commune de MARSEILLE.

D'une longueur totale de 8,5 km entre la mer et l'échangeur Florian, le projet du Boulevard Urbain Sud (BUS) constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer le réseau routier de l'agglomération marseillaise afin de permettre d'améliorer la desserte des quartiers sud de la ville.

Cette opération poursuit également les objectifs suivants :

- contourner le centre-ville,
- désenclaver les quartiers sud en les reliant au réseau structurant de l'agglomération marseillaise,
- développer le réseau et améliorer l'accessibilité aux transports en commun,
- rééquilibrer au profit des modes doux les différents modes de déplacement en mettant fin au monopole de la voiture,
- aider au développement de l'économie de ces quartiers,
- améliorer la qualité de vie des noyaux villageois et les requalifier.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, des acquisitions foncières doivent être menées.

Toutefois, au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de scinder cette opération en 4 tronçons :

- 1er tronçon : Florian/Vallon de Toulouse,
- 2e tronçon : Vallon de Toulouse/Ste Marguerite,
- 3e tronçon : Ste Marguerite/ Delattre de Tassigny,
- 4e tronçon : Delattre de Tassigny/Tse Parangon.

A ce titre, une procédure d'expropriation a été engagée mais en parallèle, la Métropole a décidé de poursuivre les négociations afin d'obtenir des accords amiables.

Dans ce cadre, les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud ont été déclarés d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 8 septembre 2016. Par la suite, une enquête parcellaire permettant de déterminer les propriétaires et les parcelles impactées par le 1^{er} tronçon s'est déroulée du 1^{er} au 22 décembre 2016. Le syndic des copropriétaires ayant été déterminé lors de l'enquête, il n'a pu être procédé à une notification à son encontre dans les délais légaux. A ce titre, l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation n'intègrent pas la parcelle appartenant à la copropriété. Après concertation avec la copropriété via son syndic et la Métropole, il a été convenu d'opérer le transfert de propriété à l'amiable en se basant sur les indemnités fixées dans le jugement. En effet, en parallèle de la phase administrative, la Métropole avait initié et suivi la phase judiciaire de la procédure d'expropriation.

Par ordonnance du 19 avril 2017, le juge de l'expropriation avait fixé le transport sur les lieux au 24 mai 2017 et l'audience au 27 septembre 2017 avec un délibéré au 25 octobre 2017.

Dans son jugement, le juge a fixé à 32 960€ le montant des indemnités de dépossession se décomposant comme suit :

Indemnité principale : 2050 €

Indemnité de emploi : 410 €

Indemnités accessoires : 28 500 €

2000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Les indemnités accessoires comprenant la réfection du muret et le remplacement de végétaux à réaliser par la copropriété et l'indemnisation pour la perte de 2 emplacements de stationnement.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

LE PROMETTANT cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence, LE BENEFICIAIRE qui l'accepte, des emprises sur différentes parcelles situées à Marseille (13010) telles qu'indiquées au tableau ci-dessous :

MARSEILLE (10^e)

Référence cadastrale					Emprise		Hors emprise	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface (m²)	N°	Surface (m²)	N°	Surface (m²)
859 D	190	Sol	118 rue François mauriac	3367	318	41	317	3326
					Total	41		

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

- Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte du 07/05/1992 dressé par Maître DURAND, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 26/06/1992 volume 92P n°3069.
- Modificatif au règlement de copropriété suivant acte du 15/04/1991 dressé par Maître DURAND, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 19/04/1991 volume 91P n°2063.
- Document d'arpentage, état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte du 14/03/1991 dressé par Maître DURAND, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 22/03/1991 volume 91P n°1553. La parcelle D 190 est issue de la parcelle D 6.

ARTICLE 3 - PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des parcelles de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique.

Toutefois, le PROMETTANT autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence à prendre possession des terrains à partir du 1^{er} janvier 2019.

A ce propos, LE PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de ne conférer sur le bien immobilier dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 4 - PRIX

Ladite cession faite par LE PROMETTANT est fixée moyennant une indemnité totale de **32 960 EUROS HT (TRENTE DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS)** conformément à ce qui a été fixé par le juge de l'expropriation dans son jugement n° RG 17/00020 en date du 25 octobre 2017.

Ces indemnités doivent notamment permettre à la copropriété de procéder, à leurs frais et sur la base des devis fournis lors de procédure judiciaire, à la réfection du muret et au remplacement des végétaux.

Etant ici précisé que ce montant sera payé sur attestation ou après retour de l'acte authentique de vente publié aux services de la publicité foncière, mais en aucun cas au jour de la signature dudit acte.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Conditions générales

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre LE PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit.

Elle profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par LE PROMETTANT aux termes du présent accord.

A cet égard, LE PROMETTANT déclare que ledit bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

LE PROMETTANT s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Il s'interdit expressément d'hypothéquer la parcelle dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

LE PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Clause décennale

Dans le cas où le bien objet des présentes ferait l'objet d'une demande de subvention auprès du Conseil Départemental sur le paiement du prix, il convient de préciser que « ce bien devra obligatoirement être maintenu dans le patrimoine métropolitain pour une durée minimale de 10 ans, à l'exception des terrains commercialisés dans le cadre des zones artisanales ou d'activités. A défaut, le montant de la participation départementale pourra être remboursé. En cas de changement de destination des biens fonciers ou immobiliers pendant une période de 10 ans, le Conseil Départemental devra être obligatoirement informé du nouveau projet affecté à l'acquisition afin d'apprécier le maintien de sa subvention et en informera la Métropole. »

Occupation du terrain

LE PROMETTANT s'engage à informer les éventuels locataires de cette cession et à faire leur affaire personnelle de la réduction du bail, la Métropole acquérant la parcelle libre de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique.

Mise à disposition anticipée des terrains

Le PROMETTANT a consenti au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'a accepté, en vue des aménagements à réaliser dans le cadre du projet du Boulevard Urbain Sud (BUS) à Marseille (10^{ème} arrondissement), la mise à disposition préalablement à leur transfert de propriété des emprises foncières susvisées depuis le **1^{er} janvier 2019**.

Déclaration concernant les procédures judiciaires

LE PROMETTANT déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien immobilier objet des présentes.

Le présent protocole ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant, ainsi que l'entrée en jouissance, à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra par-devant notaire.

ARTICLE 6 - LITIGE

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

ARTICLE 7 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

ARTICLE 8 - REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître***** (notaire du vendeur s'il le souhaite), par acte authentique que LE PROMETTANT, ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Marseille, le

LE PROMETTANT
La Copropriété du 118 rue François Mauriac

LE BENEFICIAIRE
Pour la Présidente
de la Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son 7^{ème} Vice-Président
en exercice, agissant par délégation, au
nom et pour le compte de ladite
Métropole

Représentée par son syndic AURIOL

Pascal MONTECOT