

PROTOCOLE FONCIER
Régularisation Foncière
SNC CHEMIN ROUMAGOUA
Portant sur les parcelles cadastrées
Lieudit Puget TERREIN
CL 979 – CL 1009 – CL 1016 – CL 1018
13600 LA CIOTAT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

SNC CHEMIN DE ROUMAGOUA LA CIOTAT, Société en nom collectif, au capital social de 1 600,00 Euros, ayant son siège social au 44, Boulevard Dunkerque CS 11527 – 132535 Marseille Cedex 02 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro SIREN 503 120 826 00022, représentée par **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL** en sa qualité de gérant-associé, société elle-même représentée par Monsieur Olivier BOKOBZA.

D'UNE PART,

ET :

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 au RCS de Marseille, représentée par sa Présidente en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Bureau de Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° en date du

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE :

Dans un ensemble immobilier dénommé STELLA MARIS, situé à LA CIOTAT (Bouches-du-Rhône) Puget Terrain ZAC DE BELLECOUR, composé d'un groupe d'immeubles comprenant cinq bâtiments collectifs soumis chacun au statut de la copropriété, un groupe d'habitation de vingt-quatre villas individuelles non soumises au statut de la copropriété et d'espaces et ouvrages communs :

REGULARISATION DES RETROCESSIONS RELATIVES AUX 425 m2

LA SNC CHEMIN DE ROUMAGOUA est propriétaire des parcelles cadastrées dont emprises :

- CL 979 pour une emprise de 85m2 : sise lieudit Puget Terrain – 13600 LA CIOTAT
- CL 1009 pour une emprise de 76 m2 : sise lieudit Puget Terrain – 13006 LA CIOTAT
- CL 1016 pour une emprise de 165 m2 : sise lieudit Puget Terrain – 13600 LA CIOTAT
- CL 1018 pour une emprise de 99 m2 : sise lieudit Puget Terrain – 13600 LA CIOTAT

Un total de 425 m2 pour versement dans le Domaine Public.

Le principe d'intégration de ces espaces à la voirie a été acté par courrier en date du 14 Février 2017, conformément à l'arrêté du permis de construire n°1302808B0088 P0 du 24 Novembre 2008.

En conséquence les parties ont convenu de régulariser un protocole entérinant les accords. Le présent protocole a pour objet d'en préciser les charges et conditions.

Pour la mise en œuvre de ce projet, la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a décidé de faire appel à sa Société Publique Locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (**SOLEAM**), dans le cadre d'une Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le **VENDEUR**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à l'**ACQUEREUR**, qui l'accepte dans le délai et les conditions ci-après indiquées, le bien immobilier dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Sur la commune de la CIOTAT (13600 Bouches du Rhône) lieudit Puget Terrain, cadastrées **CL 979** pour une emprise de 85m2, **CL 1009** pour une emprise de 76 m2, **CL 1016** pour une emprise de 165 m2, **CL 1018** pour une emprise de 99 m2.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** déclare être le seul propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes. L'origine de propriété sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique notarié réitérant le présent protocole foncier.

ARTICLE 3 – CLAUSE D'EXECUTION FORCÉE

- 1°) Le **VENDEUR** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit l'**ACQUEREUR** aux conditions des présentes ;
Le **VENDEUR** s'interdit, par suite pendant toute la durée du présent protocole foncier de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens à vendre, de consentir un bail, location ou prorogation de bail, comme de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement de l'**ACQUEREUR**.
Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens.

- 2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **VENDEUR** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de l'**ACQUEREUR**. En outre, le **VENDEUR** ne pourra pas se prévaloir de l'article 1590 du Code Civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- 3°) En cas de refus pour le **VENDEUR** de réaliser la vente par acte authentique, l'**ACQUEREUR** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

ARTICLE 4 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Si la vente se réalise, l'**ACQUEREUR** sera propriétaire de la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes au jour de la signature de l'acte authentique et il en aura la jouissance à compter de la même date, le bien étant libre de toute location ou occupation.

A ce propos, le **VENDEUR** s'interdit, pendant toute la durée de la présente convention, de conférer sur les biens et droits immobiliers dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 5 - PRIX

La cession est consentie par le **VENDEUR** au prix de **UN EURO (1 €)**, la vente de ladite parcelle constituant un transfert de charges.

Il est précisé que le remboursement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la taxe foncière à l'ancien propriétaire au prorata de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera sur production de justificatifs.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES

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

Etat du bien

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre le **VENDEUR**, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance.

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par le **VENDEUR** aux termes du présent accord. A cet égard, le **VENDEUR** déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme, de la loi et du cahier des charges de l'ensemble immobilier STELLA MARIS du 5 novembre 2009.

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

Contrat d'assurance/ abonnements

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée auprès d'un assureur de son choix, pour la couverture à compter de la date d'entrée en jouissance, des risques liés à l'utilisation ou la possession de l'assiette foncière.

De son côté, le **VENDEUR** fera son affaire personnelle de la résiliation des polices d'assurances en cours, comme de tous les abonnements tels que, gaz, eau, électricité, PTT, etc..., et en régleront les quittances, ce dont ils devront justifier.

Situation hypothécaire

Le **VENDEUR** s'interdit expressément d'hypothéquer l'immeuble dont il s'agit pendant la durée du présent protocole foncier, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Le **VENDEUR** déclare que le bien n'est pas actuellement grevé d'inscription, de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Déclaration concernant les procédures judiciaires

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Etat des risques

Le **VENDEUR** déclare avoir informé l'**ACQUEREUR** des risques technologiques et naturels concernant la zone dans laquelle est situé l'immeuble objet des présentes conformément aux articles L-125-5 et L-125-23 à 27 du Code de l'Environnement.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaite connaissance desdits risques au moyen d'un état des risques mentionnant la sismicité, et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé.

Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

L'état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de Département sera annexé à l'Acte définitif de vente.

ARTICLE 7 – TERMITES

Sans objet.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS

Le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, à effectuer les sondages, relevés, mesurages et études sur le bien cédé, le tout à ses frais, risques et périls personnels.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs de l'**ACQUEREUR** qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du **VENDEUR** quelques indemnités ou remboursements que ce soit, quelle que soit l'issue de sa demande d'autorisation de construire ou quand bien même, encore l'autorisation de construire lui étant été accordée, dans les conditions et délais prévus aux conditions suspensives ci-après, il ne parviendrait pas, du fait de sa carence, à mettre son projet à exécution.

L'**ACQUEREUR** dégage le **VENDEUR** de toute responsabilité sur les conséquences des dommages susceptibles d'être occasionnés du fait des sondages aux propriétés voisines, aux ouvrages publics ou privés.

Il s'oblige à remettre les lieux dans leur état primitif dans le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique.

ARTICLE 9 – RÉITÉRATION ET VALIDITÉ

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**. Le **VENDEUR** s'engage à venir signer l'acte authentique ou à se faire représenter via une procuration, pour la signature de celui-ci.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le Bureau de la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs ci-dessus énoncés.

ARTICLE 11 - LITIGE

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

ARTICLE 12 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire du présent protocole seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par l'**ACQUEREUR**.

Resteront, à la charge du **VENDEUR** les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou tous autres frais préalables à la vente.

La **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** déclare bénéficier du régime d'exonération dans le cadre des dispositions de l'article 1045 du C.G.I.

Fait en trois exemplaires originaux

Marseille, le

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

SNC CHEMIN DE ROUMAGOUA LA CIOTAT
Représentée par BNP PARIBAS
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

LA PRÉSIDENTE DE LA MÉTROPOLE D'AIX-
MARSEILLE-PROVENCE
Représentée par son 7^{ème} Vice-Président en
exercice, agissant par délégation au nom et
pour le compte de ladite Métropole

Monsieur Olivier BOKOBZA

Monsieur Pascal MONTECOT

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
LA CIOTAT

Section : CL
Feuille : 000 CL 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 13/02/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille-Sud
38 bd Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cédex 8
tél. 04 91 23 61 83 - fax 04 91 23 61 87
cdf.marseille-sud@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

