

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 sa Présidente en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° _____ en date du _____ .

DENOMME D'UNE PART « *LE BENEFICIAIRE* »

ET

1° -

La **société AUCHAN HYPERMARCHÉ**, SAS au capital de 56.882.160 euros, dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 200 rue de la Recherche, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro B 410 409 460, représentée par Monsieur LUC CRESPO, Directeur Régional du Développement dûment habilité à l'effet des présentes par un pouvoir sous seing privé de Monsieur ALI KHOSROVI, agissant en sa qualité de Représentant légal de la Société AUCHAN RETAIL FRANCE, Société Présidente de la Société AUCHAN HYPERMARCHÉ en date du 3 Juin 2019.

2° - **CEETRUS France**, Société Anonyme, Inscrite au RCS de LILLE METROPOLE sous le n° SIREN N°969 201 532 dont le siège social est situé rue du Maréchal De Lattre de Tassigny- 59170 CROIX

Représenté aux présentes par Monsieur Arthur FAVIER, responsable foncier, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes.

3° - **MARRELIMMO**, Société en nom collectif à capital variable, Inscrite au RCS de LILLE METROPOLE sous le n° SIREN N°422 904 409 dont le siège social est situé rue du Maréchal De Lattre de Tassigny- 59170 CROIX

Représenté aux présentes par Monsieur Arthur FAVIER, responsable foncier, ayant tous pouvoirs aux fins de présentes.

DENOMME D'AUTRE PART « *LE PROMETTANT* »

Ci-après dénommées individuellement la « Partie » ou collectivement les « Parties »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le Bénéficiaire est le maître d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (BUS) 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.

Le projet du « BUS » 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 le projet du « BUS », des acquisitions foncières doivent être menées.

Toutefois, au vu de l'ampleur du projet du « BUS », 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.

Pour cela les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud ont été déclarés d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 8 septembre 2016, et 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. A ce titre, un arrêté en date du 08 septembre 2016 a déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud à Marseille. Par la suite, un arrêté en date du 12 janvier 2018 a déclaré cessibles les immeubles nécessaires aux travaux de réalisation du Boulevard Urbain Sud et une ordonnance d'expropriation en date du 03 avril 2018 a acté les immeubles expropriés.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure « Le Protocole » :

ARTICLE 1 - CESSION

LE PROMETTANT s'engage à céder, au BENEFICIAIRE qui l'accepte, des emprises sur différentes parcelles situées à Marseille (13010) telles qu'indiquées au tableau ci-dessous (« Parcelles ») :

MARSEILLE (10^e)

Référence cadastrale					Emprise		Hors emprise	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface (m ²)	N°	Surface (m ²)	N°	Surface (m ²)
859 A	26	Sol	Bd achille marcel	28797	A1 A2 B	121 233 16	C	28427
858 L	1	Lande	Bd achille marcel	376	R	11	S	365
858 L	2	Sol	47 Bd romain rolland	604	P	80	Q	524
858 L	3	Sol	45 Bd romain rolland	444	N	41	O	403
858 L	4	Sol	30 Bd achille marcel	831	L	163	M	668
858 L	5	Sol	32 Bd achille marcel	408	J	106	K	302
858 L	6	Sol	34 Bd achille marcel	576	H	68	I	508
858 L	7	Sol	36 Bd achille marcel	481	F	71	G	410
858 L	8	Sol	38 Bd achille marcel	418	D	85	E	333
					Tota l	995		

Le plan auquel se réfère le tableau, ci-dessus, figure en annexe au présent protocole foncier.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

- Apport partiel d'actifs suivant acte du 20/09/2013 dressé par Maître ROUSSEL, notaire à ROUBAIX, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 15/10/2014 volume 2014P n°5132. Division de la parcelle A 20 en A 26 et 27, apport de la parcelle A 27 à AUCHAN CARBURANT, modificatif à EDD (l'assiette est dorénavant constituée d'A 26), le bail à construction porte sur le lot A 26 avec AUCHANHYPERMARCHÉ France comme bailleur et CEETRUS FRANCE comme preneur. Servitudes réciproques de passage entre A 26 et 27.
- La parcelle 859A n°26 est l'objet du Bail à construction du 09 07 1981 (consenti initialement par la société marseillaise du Bois Puget) ; le bailleur étant aujourd'hui la société AUCHAN HYPERMARCHÉ par suite de la fusion BOIS PUGET/SAMADOC et de l'apport après scission par SAMADOC à AUCHAN du terrain d'assiette du BAC (acte complémentaire du 27 06 2011 + attestation rectificative du 16 05 2012).
- Le BAC a quant à lui fait l'objet de l'apport après scission de la société MARSEDIS au profit de CEETRUS FRANCE (ex IMMOCHAN FRANCE) : acte complémentaire du 21 03 2005 contenant également l'EDDV.
- deux avenants au BAC ont été signés en date du 28 06 2011 et du 27 01 2012.
- Le bailleur est AUCHAN HYPERMARCHÉ et le preneur est la société CEETRUS FRANCE. Les parcelles 858L numéros 1 à 8 ont fait l'objet d'un Bail à construction (BAC) en date du 22 01 2002 suivi d'un acte rectificatif du 26 09 2002. Ce BAC a été apporté à AUCHAN HYPERMARCHÉ par MARSEDIS : acte complémentaire du 24 11 2004. Le preneur est donc AUCHAN HYPERMARCHÉ.
- Le terrain d'assiette du BAC est devenue la propriété de la société MARRELIMMO par suite de la fusion FINEXPART/MARRELIMMO suivant traité de fusion du 30 09 2011 : à priori l'acte complémentaire suite à cette fusion n'a pas été signé sur le site de MARSEILLE, il a été préparé mais ne semble pas avoir été signé. Il faudra donc viser cet acte en précisant qu'il devra être régularisé préalablement ou concomitamment à la vente. Le bailleur est donc la société MARRELIMMO.
- Etat descriptif de division en volume, apport et servitudes suivant acte du 21/03/2005 dressé par Maître ROUSSEL, notaire à ROUBAIX, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 02/03/2012 volume 2012P n°1877. Formalité en attente ; puis reprise pour ordre du 21/03/2012 par Maître ROUSSEL, notaire à ROUBAIX, publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 31/05/2012 volume 2012D n°6238. Division en deux lots volumes, et divers servitudes réciproques entre eux.
- Acte complémentaire à l'acte d'apport au profit de la société AUCHAN FRANCE du 27/06/2011 dressé par Maître ROUSSEL, notaire à ROUBAIX, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 02/03/2012 volume 2012P n°1876. Formalité en attente ; puis Attestation rectificative du 16/05/2012 dressée par Maître ROUSSEL, notaire à ROUBAIX, et publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 31/05/2012 volume 2012P n° 3525.
- Document d'arpentage et convention de servitude suivant acte du 20/01/1981 dressé par Maîtres VIAL et ROHMER, notaires, et publié au service de la publicité foncière

de MARSEILLE 2 le 11/02/1981 volume 3191 n°3. La parcelle A 20 provient d'A 8, servitude de passage au profit de la parcelle A 7.

ARTICLE 3 - PROPRIETE JOUISSANCE

Si la cession se réalise, Le Bénéficiaire sera propriétaire des Parcelles de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique.

Toutefois, une convention de prise de possession anticipée a déjà été signée entre Les Parties en date du 08/12/2017 par laquelle Le Bénéficiaire pris possession des Parcelles, objet des présentes, depuis le **1^{er} octobre 2017**.

A ce propos, LE PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de conférer sur le bien immobilier dont il s'agit, de nouveaux droits réels, de consentir de nouvelles locations à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 4 - PRIX

Les Parcelles de terrain, objet des présentes, ont été évaluées par le service des Domaines,

Ladite cession faite par LE PROMETTANT est donc fixée moyennant une indemnité totale de **86 371 € HT (QUATRE VINGT SIX MILLE ET TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS HORS TAXE) décomposé comme suit :**

- indemnité principale : 77 610€
- indemnité emploi : 8761€

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

Le Bénéficiaire prendra Les Parcelles dans l'état où il se trouve, sans recours contre LE PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit.

Le Bénéficiaire 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 sur les emprises échangées.

LE PROMETTANT s'interdit également de conférer toute servitude sur ledit bien pendant la même durée. Il s'interdit expressément d'hypothéquer les parcelles 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.

Conditions particulières

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 des Parcelles

LE PROMETTANT s'engage à informer les éventuels locataires de cette cession et à faire leur affaire personnelle de la réduction du bail.

Toutefois, Le Bénéficiaire acquiert les parcelles libres de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 3 « propriété jouissance ».

Mise à disposition anticipée des Parcelles

Le PROMETTANT a consenti au profit du Bénéficiaire 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} octobre 2017**.

Le Bénéficiaire s'engage à prendre les biens en l'état où ils se trouvent, à remettre les lieux en état et à faire son affaire personnelle des travaux d'adaptation éventuels des ouvrages existants et des dommages qui pourraient être causés à la propriété du fait de ces travaux, en ce compris le réaménagement de la façade ET/OU talus situé côté AUCHAN rendus nécessaires suite aux travaux d'élargissement de la voie Achille Marcel. Il est convenu que le projet d'aménagement de cette façade, sera soumis pour approbation à AUCHAN HYPERMARCHÉ avant réalisation.

En outre, il convient de préciser que le bénéficiaire s'engage à maintenir les accès (une voie en entrée et une voie en sortie) au centre commercial d'Auchan Saint-Loup depuis la rue Achille Marcel pendant toute la phase de réalisation des travaux. Cet accès devra intégrer également les spécificités liées à l'approvisionnement par camion des silos farine de l'hypermarché. Ces accès seront rendus définitifs à la fin des travaux de façon à ce que le centre commercial d'Auchan Saint-Loup dispose de façon permanente d'accès depuis la rue Achille Marcel.

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 ainsi que les frais liés à l'établissement des documents d'arpentage qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés, si la cession se réalise, par Le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire supportera notamment les frais de l'acte constatant la réduction de l'assiette de la division en volumes existant sur la parcelle 859 A 26, ainsi que ceux de l'avenant au bail à construction entre MARRELIMMO et AUCHAN HYPERMARCHÉ sur les parcelles 858 L 1 à 8.

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 ne sera valable qu'une fois approuvé par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le présent protocole sera réitéré au plus tard le 31/12/2021 chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître Emmanuelle FOSSAERT

(notaire du PROMETTANT), 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.

Marseille, le

LE PROMETTANT
AUCHAN HYPERMARCHÉ
Représenté par Luc CRESPO

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
Pascal MONTECOT

MARRELIMMO
Représenté par Arthur FAVIER
CEETRUS France
Représenté par Arthur FAVIER



DIRECTION GÉNÉRALE 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 14/01/2019

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 : drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. : 2018-210V2956 ratt 2016-210V1038

à

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
 58, Bd Charles Livon
 13007 MARSEILLE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain non bâti

ADRESSE DU BIEN : Avenue Pierre Doize Marseille 10ème

1 - SERVICE CONSULTÉ : MÉTROPOLÉ AIX-MARSEILLE-PROVENCE
 Affaire suivie par : Ghislaine DELFAVA

2 - Date de consultation

Date de réception

Date de visite

: 30/11/2018

: 11/12/2018

:/

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DE DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Réalisation du Boulevard Urbain Sud

4 - DESCRIPTION DU BIEN

- 121 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 859 A n° 26
- 233 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 859 A n° 26
- 16 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 859 A n° 26
- 11 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 L n° 1
- 80 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 L n° 2
- 41 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 L n° 3
- 163 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 L n° 4
- 106 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 J n° 5

- 68 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 L n° 6
- 71 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 L n° 7
- 85 m² à prélever sur la parcelle cadastrée 858 L n° 8.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Groupe AUCHAN
- situation d'occupation : libre.

6 - URBANISME - RESEAUX

Zonage au PLU approuvé le 28/06/2013

- secteur Uece au PLU approuvé le 26/06/2013 - zone de centralité économique.
- Hauteur 22 m pour commerce - hôtel et 14 m pour les autres

7 - DETERMINATION DE L'INDEMNITE DE DEPOSSESSION

- Indemnité principale :

995 m² * 78 €/m² = 77 610 €

- Indemnité de emploi

20% de 0 € à 5 000 € = 1 000 €

15% de 5 000 € à 15 000 € = 1 500 €

10 % au delà de 15 000 € = 6 261 €

8 761 €

Total indemnité de dépossession : 86 371 €

8 - DURÉE DE VALIDITÉ : DIX-HUIT MOIS

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai fixé 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
 Directeur Régional des Finances Publiques
 de Provence Alpes Côte d'Azur et du département
 des Bouches du Rhône
 et par délégation,

l'inspecteur des Finances Publiques

Philippe LONGCHAMPS



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.