

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 au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole n°
en date du

D'UNE PART,

ET

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, société civile de construction vente d'un capital de 1000 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 841 644 867

Représentée par Edouard Tarrazi et Guillaume Béan.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La SCCV Le Mirabeau Marseille, constituée des sociétés CMA-CGM) et Bouygues Immobilier, va implanter une tour à usage de bureaux de 85 mètres de hauteur au sein du périmètre Euroméditerranée.

Ce projet vient compléter une série de constructions qui dessine la « skyline » marseillaise dans le quartier d'affaire d'Arenc. La tour CMA-CGM, inaugurée en 2011, a été le premier gratte-ciel marseillais, suivi par la tour « La Marseillaise » en 2018.

La future tour se positionnera sur l'actuel emplacement du siège historique de la compagnie maritime CMA CGM. L'ancien immeuble « Le Mirabeau » sera démoli pour laisser place à la nouvelle tour Mirabeau.

La réalisation de ce projet contribuera à renforcer l'attractivité de Marseille auprès des entreprises nationales et internationales. Construite en front de mer, la tour Mirabeau offrira à ses futurs locataires un cadre unique pour développer leur activité et recruter les meilleurs collaborateurs.

D'une hauteur de 85 mètres (21 500 m² sur 21 niveaux), elle sera labellisée Breeam avec le niveau « Very good » et Haute Qualité Environnementale.

La conception bioclimatique de l'enveloppe du bâtiment permettra de baisser de 40 % sa consommation énergétique et la connexion à la boucle d'eau de mer "Thassalia" utilisant l'énergie thermique marine réduira de 70 % ses émissions de gaz à effet de serre. Au sous-sol, sept étages à vocation de parkings offriront un total de 170 places.

La conception architecturale du bâtiment, avec son container en avancée et ses terrasses, ainsi que l'obligation de réaliser une rampe pour les Personnes à Mobilité Réduite, rendue obligatoire en raison des contraintes du Plan de Prévention des Risques Inondation nécessite la cession par la Métropole Aix-Marseille-Provence d'une emprise foncière occupée par un ancien jardin clos ainsi que de deux lots de volume en surplomb s'étendant légèrement au-delà du jardin.

L'emprise foncière au sol d'une superficie de 90m² à détacher de la parcelle cadastrée Section 807 D n° 136 et les lots de volumes numérotés 2 et 3 sur le plan de déclassement (dont le descriptif est détaillé ci-après) sont issus du domaine public routier métropolitain et ont fait l'objet d'un déclassement dudit domaine public approuvé par délibération du Bureau de la Métropole en date du 24 octobre 2019.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas évalué la valeur vénale de ces biens dans le délai d'un mois requis. Par conséquent, les parties ont convenu d'un prix de cession de ces biens de 11 700,00 euros HT (onze mille sept cents euros hors taxes) et de 14 040,00 euros TTC sur la base d'un rapport d'expertise réalisé par le Cabinet ROUANET ci-joint.

Le protocole foncier objet des présentes a pour objet la cession à titre onéreux par la Métropole Aix-Marseille-Provence au profit de la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE de l'emprise foncière et des lots de volume nécessaires à la réalisation de cette opération immobilière.

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

ACCORD

I – MOUVEMENTS FONCIERS

Article 1-1 Désignation

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder en pleine propriété au profit de la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE qui l'accepte, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, afin de permettre la construction de la tour Mirabeau sise à l'angle du quai d'Arenc et du boulevard Mirabeau à Marseille 2^{ème} arrondissement, les biens suivants :

- Une emprise foncière de 90 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée Section 807 D n°136 (dénommée lot 1 sur le plan de déclassement ci-annexé, teintée en jaune)

- Division volumétrique d'une parcelle de 23 m² (dénommée lot 2 sur le plan de déclassement ci-annexé, teintée en rose)
Le volume 2000 cédé est limité en profondeur pour la totalité de sa base à l'altitude 76,64 m du NGF, et sans limitation en élévation pour la totalité de sa base.
- Division volumétrique d'une parcelle de 7 m² (dénommée lot 3 sur le plan de déclassement ci-annexé, teintée en bleu)
Le volume 2000 cédé est limité en profondeur pour la totalité de sa base à l'altitude 14,65 m du NGF, et sans limitation en élévation pour la totalité de sa base.

Les deux états descriptifs de division volumétrique en l'état futur d'achèvement sont annexés au présent protocole foncier.

Article 1-2 Prix

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'a pas évalué la valeur vénale de ces biens dans le délai d'un mois requis.

Les parties ont convenu d'un prix de cession de ces biens de 11 700,00 euros HT (onze mille sept cents euros hors taxes), soit 14 040 euros TTC (quatorze mille quarante euros TTC), se décomposant comme suit :

- 10 000,00 euros s'agissant de l'emprise foncière de 90m² environ : lot 1 ;
- 1 300,00 euros s'agissant du lot de volume n°2 ;
- 400,00 euros s'agissant du lot de volume n°3.

Le remboursement par l'acquéreur de la taxe foncière à la Métropole Aix-Marseille-Provence au prorata de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, se fera sur production de justificatif.

II - CONDITIONS SUSPENSIVES

Article 2-1 Absence de recours

Que ne soit pas exercé de recours administratif ou contentieux à l'encontre des délibérations du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant d'une part le déclassement du domaine public des biens cédés et d'autre part les conditions de la cession desdits biens.

III - CONDITIONS GENERALES

Article 3-1 Situation d'occupation- inscriptions

La Métropole Aix-Marseille-Provence cède les emprises en cause libres de toute location, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent la grever sans recours contre la Métropole Aix-Marseille-Provence.

A ce sujet, la Métropole Aix-Marseille-Provence déclare qu'elle n'a personnellement créée aucune servitude grevant les terrains en cause.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de conférer sur le bien en cause, aucun droit réel, ni de consentir une location à quelque titre que ce soit.

Le vendeur déclare que le bien cédé est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.
A défaut, le vendeur s'engage à la signature de l'acte à obtenir la mainlevée à ses frais de toutes hypothèques.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, d'hypothéquer ou d'aliéner le bien objet des présentes, sauf avec l'accord exprès de l'acheteur.

Article 3-2 Transfert de propriété- entrée en jouissance

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique en l'étude de Maitres FERAUD et VOGLIMACCI Notaires associés à Marseille (13008)- 2 A bd de Louvain.
Le transfert de propriété prendra effet à la signature de l'acte authentique.

Toutefois, la Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE à prendre possession des biens en cause de façon anticipée préalablement à leur transfert de propriété pour permettre le démarrage et la réalisation des travaux rappelés en préambule des présentes dès que le présent protocole foncier sera rendu opposable.

Article 3-3 Etat des lieux

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE fera dresser un état des lieux dès le début des prises de possession des lieux et à la fin de celles-ci.

Elle s'engage à prendre les biens en l'état où ils se trouvent, et à faire son affaire personnelle des dommages qui pourraient être causés à la propriété du fait de ces travaux.

Article 3-4 Responsabilités

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition. Elle veillera à ce que l'utilisation des lieux se fasse en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment en termes de voirie, sécurité, police, salubrité et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité.

En outre, la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE dégage toute responsabilité du propriétaire pour toutes les conséquences d'accidents éventuels qui pourraient intervenir dans la zone effectivement occupée et qui résulteraient des aménagements projetés.

Il est également convenu de manière expresse que le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable des vols, dégradations ou tout autre acte délictueux commis par un ou plusieurs tiers ou préposés pouvant survenir sur les terrains mis à disposition. La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE sera gardienne des biens au sens de l'article 1242 du code civil.

En conséquence, la SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE s'engage à faire son affaire personnelle de tous dommages, accidents, dysfonctionnements et détériorations pouvant être causés aux biens ou aux personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition, à compter de la mise à disposition.

Article 3-5 Frais

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais liés à l'établissement des documents modificatifs du parcellaire cadastral et de division volumétrique par un géomètre expert.

Article 3-6 Imposition

La présente cession, faite à l'amiable, ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts et ce conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de Finances pour 1983 numéro 892-1126 du 29 décembre 1982.

Article 3-7 Prise d'effets

Le présent protocole foncier ne sera valable qu'après son approbation par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

Article 3-8 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif ci-dessus énoncés.

Article 3-9 Litige

Pour tout litige pouvant naître de l'exécution des présentes, le tribunal de Marseille est seul compétent.

Fait à Marseille,
Le

La Société Civile de Construction Vente
LE MIRABEAU MARSEILLE
Représentée par

**Messieurs Edouard TARRAZI
et Guillaume BEAN**

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

Pascal MONTECOT

VILLE DE MARSEILLE
ARENÇ

CMA CGM
4, Quai d'Arenç

Plan de Déclassement

Cadastre : Section 807 D, Parcelles n° XXX

Echelle 1/200

Le 28/08/2019
Le 30/09/2019
Dossier : 5985_DIV3

RN : 04 91 53 29 05 - Fax : 04 91 81 25 44 - Email : contact@pierre-larousse.fr
44, Rue Sarrailh, Bornes, BP 3 - 13005 Marseille - www.pierre-larousse.fr

- 1 90 m² - DECLASSEMENT
- 2 23 m² - DECLASSEMENT EN VOLUME (A, 76,64M NGF / ...)
- 2' 9 m² - ADT FUTUR DECLASSEMENT
- 2'' 10 m² - ADT FUTUR DECLASSEMENT
- 3 7 m² - DECLASSEMENT EN VOLUME (A, 16,65M NGF / ...)

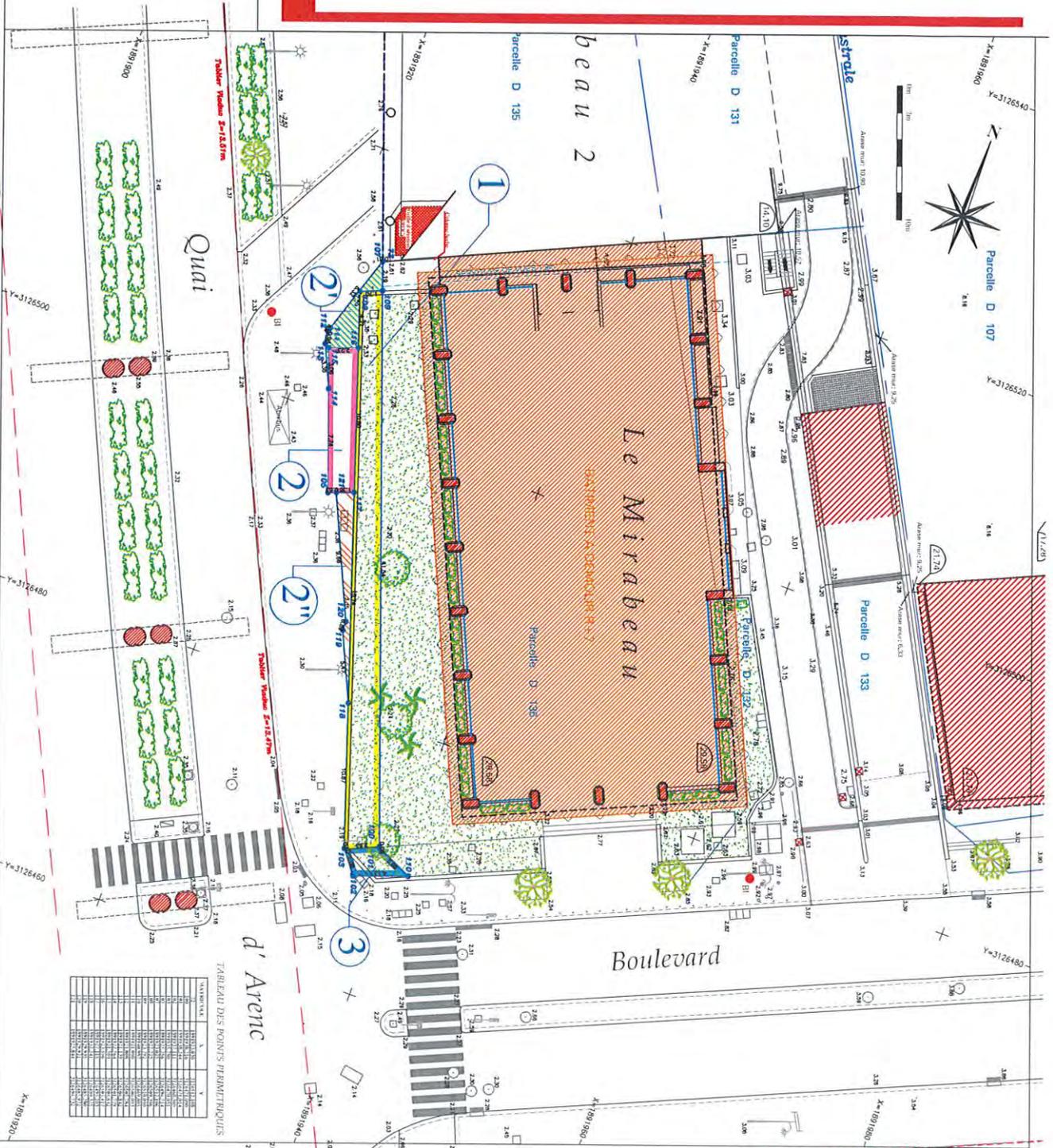


TABLEAU DES POINTS PERMETTUS

| NO | COORDONNEES | HAUTEUR | PROFONDEUR | REMARQUES |
|----|-------------|---------|------------|-----------|
| 1 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 2 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 3 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 4 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 5 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 6 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 7 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 8 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 9 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 10 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 11 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 12 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 13 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 14 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 15 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 16 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 17 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 18 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 19 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 20 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 21 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 22 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 23 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 24 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 25 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 26 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 27 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 28 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 29 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 30 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 31 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 32 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 33 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 34 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 35 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 36 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 37 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 38 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 39 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 40 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 41 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 42 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 43 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 44 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 45 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 46 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 47 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 48 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 49 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |
| 50 | 210,00 | 2,10 | 0,00 | |

MISSION

La SCCV LE MIRABEAU MARSEILLE, a demandé au CABINET ROUANET, société d'expertise foncière, immobilière et commerciale domiciliée à LA CIOTAT -13600- 249, avenue des Mattes – Zone Athelia-, de donner son avis sur la valeur vénale de plusieurs parcelles et lots de volumes situés à MARSEILLE -13002- Boulevard Jacques SAADE, 4 quai d'Arenc.

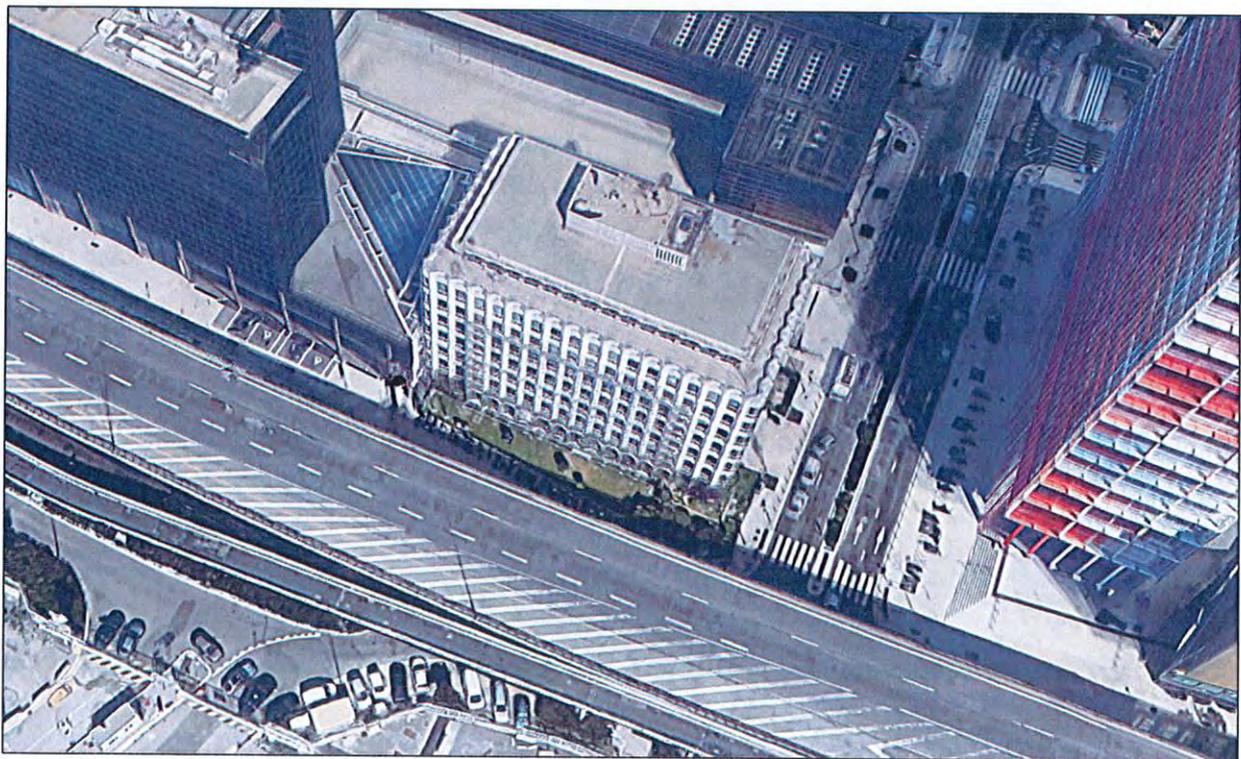
Le présent rapport a été rédigé sous la forme d'un rapport d'un certificat d'expertise

Déroulement des opérations d'expertises :

Notre mission nous a été confiée par courriel du 22 novembre 2019.

Documents communiqués :

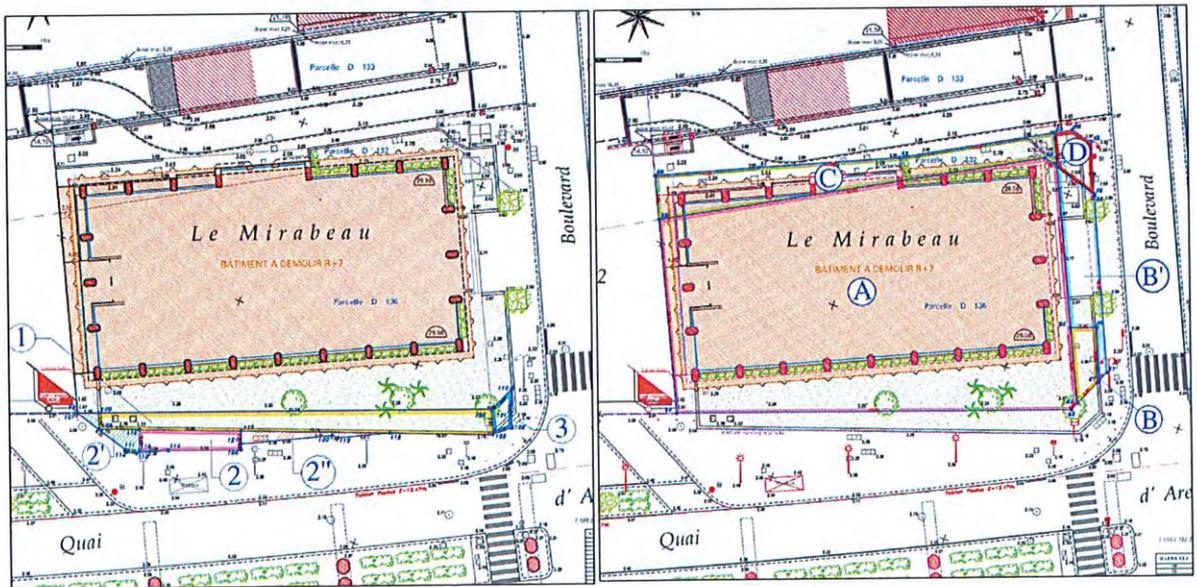
Une note explicative, les plans de divisions et les projets d'état descriptifs de division établis par Monsieur Pierre LAROUSSINIE, Géomètre Expert, nous ont été communiqués.



I. PRESENTATION GENERALE



Etat actuel

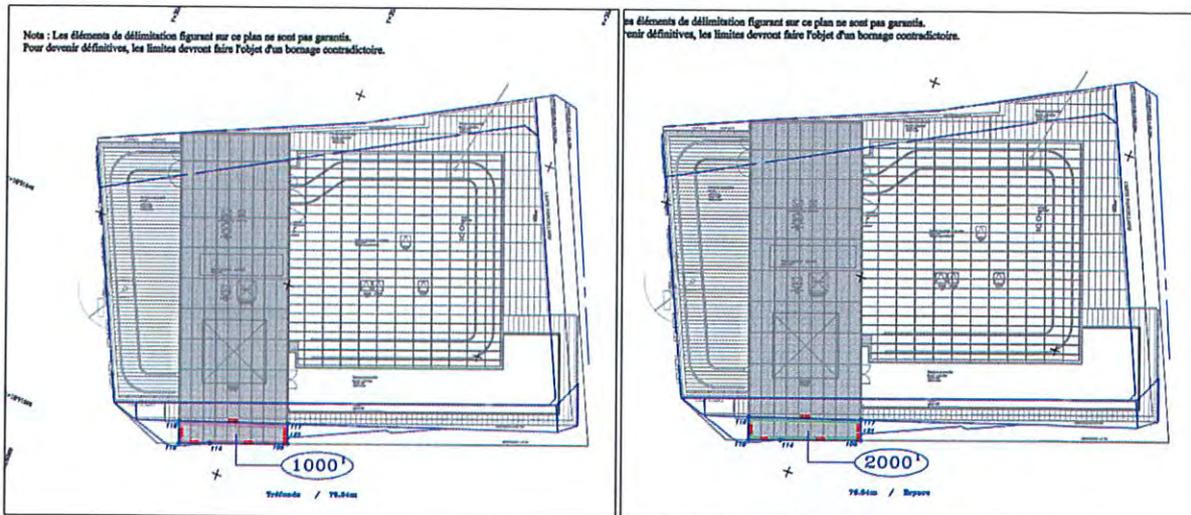


Lots à acquérir
(Lot 1, vol.2000 du lot 2, volume "2000" du lot n°3
Lots 2'et 2'')

Lots à céder
(vol "1000" du lot B, lot B' et D)

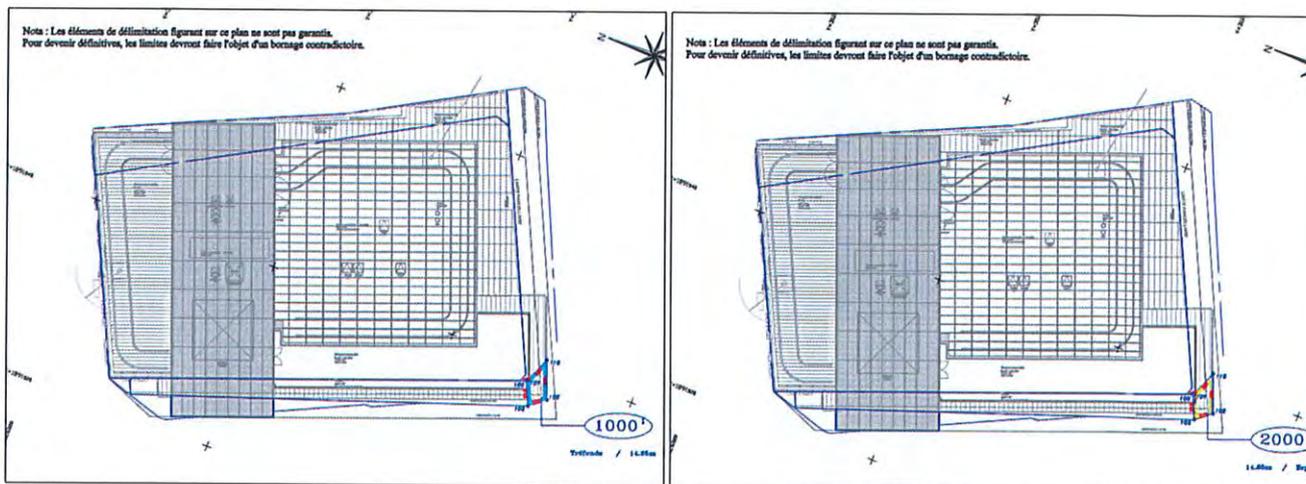
LOTS A ACQUERIR

Lot 2 en volume



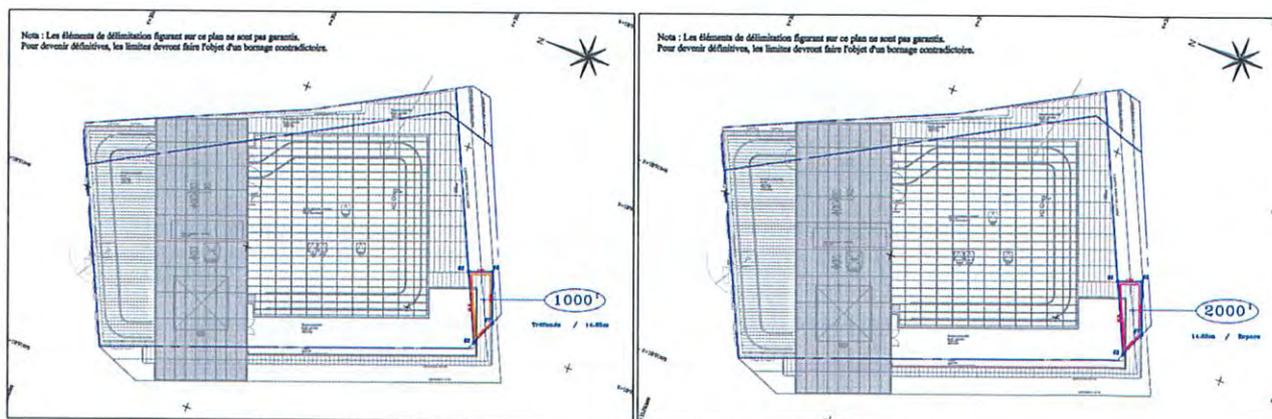
Lot 2 volume "2000" à acquérir >76,64 m

Lot 3 en volume



Lot 3 volume "2000" à acquérir > 14,65 m

LOTS A CEDER



Lot B volume "1000" <14,65 m

Lots à acquérir de la METROPOLE AMP par la SCCV LE MIRABEAU

- . Lot 1 : acquisition en pleine propriété..... 90 m²
- . Lot 2 : lot de volume "2000" (76,64 m NGF, sans limite de hauteur), assiette 23 m²
- . Lots n°3 : lot de volume "2000" (14,65 m NGF, sans limite de hauteur), assiette..... 7 m²

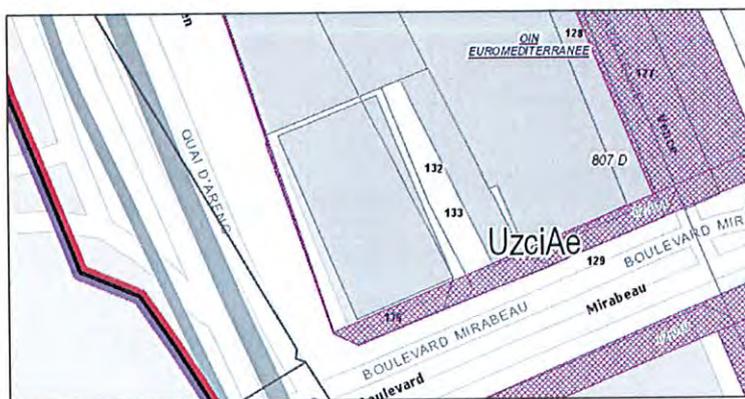
- . Lots à céder en pleine propriété après déclassement du domaine public
- . D'un lot 2' : AOT, futur déclassement 9 m²
- . D'un lot 2" : AOT, futur déclassement 10 m²

Lots à céder par la SCCV LE MIRABEAU à la METROPOLE AMP

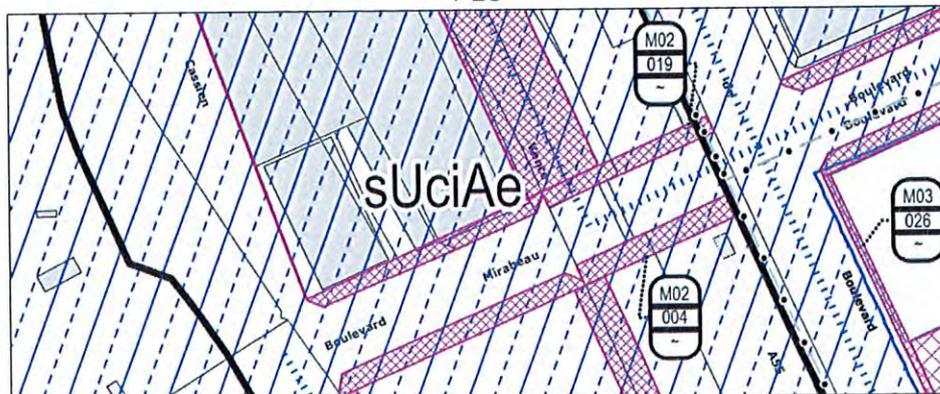
- . Lot B : lot de volume "1000" (sans limite de profondeur à 14,65 m NGF.), assiette 18 m²
- . Lots B' et D : Cession en pleine propriété : 64 m² + 20 m² 84 m²

| | SCCV | MAMP |
|---|------|------|
| Lots à céder en pleine propriété | | |
| Lot 1 | | 90 |
| Lots B' et D | 84 | |
| lots 2' et 2" | | 19 |
| | 84 | 109 |
| Lots à céder en volume | | |
| Lot 2 "2000" | | 23 |
| lot 3 "2000" | | 7 |
| Lots B "1000" | 18 | |
| | 18 | 30 |

II. REGLEMENTATION D'URBANISME



PLU



PLUi

Ref : 1975-SCCV LE MIRABEAU

Compte tenu de leur configuration, il nous a été précisé qu'aucune de ces parcelles, ni de ces volumes n'est générateurs de surfaces de plancher.

Nous noterons donc à titre d'information que :

- ⇒ **Le Plan Local d'Urbanisme** en vigueur classe ces parcelles dans l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée, dans la ZAC Cité de la Méditerranée (CIMED) en secteur UZCIAe. Cette ZAC est l'un des projets phares de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée, constitue une étape majeure du développement de la métropole marseillaise.

Le Secteur UzciA de type tissus centraux, comporte des sous-secteurs (UzciAb jusqu'à UzciAe) qui se différencient principalement par la hauteur autorisée des constructions.

- ⇒ **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** à venir classe cette parcelle en zone sUciAe. Les zones "sUci" couvrent notamment la ZAC de la Cité de la Méditerranée (CIMED). Elles sont constituées par les zones suivantes : "sUciA" Zone correspondant aux tissus centraux, composée de trois zones "sUciAb", "sUciAd" et "sUciAe".

Nous notons que la partie Sud de l'assiette foncière est grevée d'un emplacement réservé n°02-014 au bénéfice de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée.

III. ESTIMATION

Nous avons retenu la méthode dite "par comparaison directe".

Termes de comparaison

Généralement, les parcelles en nature de voies destinées à devenir publiques s'échangent pour des valeurs, soit symboliques de 1€, soit elles oscillent entre 30 et 50 €/m².

| Alt. | Date | Surface | Publ. | Adresse | Zone | | Prix | Prix/m ² |
|-------|------------|---------|----------|--------------------------|------|------------------------------|--------|---------------------|
| 13015 | 10/11/2016 | 1996 | 16p07921 | AV de Boibaudran | Uea | OIN ZAD Façade Maritime Nord | 72 000 | 36 |
| 13015 | 20/07/2015 | 989 | 17P05570 | Impasse Davin | | | 1 | Forfaitaire |
| 13015 | 16/11/2017 | 453 | 17P08229 | 10 traverse de la Chèvre | | | 1 | Forfaitaire |

En l'absence de données significatives dans le voisinage immédiat et notamment à l'intérieur de la ZAC CIMED, nous avons recherché des cessions de petites parcelles situées à proximité dont la configuration ne permet pas d'envisager la réalisation d'un bâtiment.

| Alt. | Date | Surface | Publ. | Adresse | Zone | | Prix | Prix/m ² |
|-------|------------|---------|-----------|----------------------------|----------|------------------------------|--------|---------------------|
| 13002 | 18/12/2014 | 348 | 15 P01370 | 5546 Ch de la Madrague | Uea | OIN | 52 200 | 150 |
| 13002 | 17/07/2013 | 73 | 13 P04889 | 33 Traverse de la Madrague | UR1 | OIN ZAD Façade Maritime Nord | 10 000 | 137 |
| 13015 | 17/03/2016 | 91 | 16P02384 | 6 traverse antoine Caria | UAeE 1-1 | OIN ZAD Façade Maritime Nord | 17 500 | 192 |

Moyenne 160

Concernant les lots en volume, nous avons retenu un abattement de 50 %, la propriété du dessus et du dessous étant répartie entre deux propriétaires (article 552 du Code Civil).

Valeur vénale "libre" retenue

Compte tenu de la configuration des parcelles étudiées, nous retiendrons un abattement de 30 % sur la valeur dégagée par comparaison, soit une valeur de base de :

160 €/m² x 70% 112 €/m²

| | SCCV | MAMP | Base | Arrondis |
|---|------|------|------------|----------|
| Lots à céder en pleine propriété | | | 112 | |
| Lot 1 | | 90 | 10 080 € | 10 000 € |
| Lots B' et D | 84 | | 9 408 € | 9 400 € |
| lots 2' et 2" | | 19 | 2 128 € | 2 100 € |
| | 84 | 109 | | |
| Lots à céder en volume | | | 56 | |
| Lot 2 "2000" | | 23 | 1 288 € | 1 300 € |
| lot 3 "2000" | | 7 | 392 € | 400 € |
| Lots B "1000" | 18 | | 1 008 € | 1 000 € |
| | 18 | 30 | | |

REMARQUE

La valeur de cession des lots B, B' et D, grevés d'un emplacement réservé peut être assortie d'une indemnité de emploi.

Soit, un prix de cession total de 10.400 €

Indemnité de emploi :

De 0 à 5.000 € : 20 % 1.000 €

De 5.000 € à 15.000 €, soit 5.400 € x 15% 810 €

Soit au total : 1.810 €

CONCLUSION

Conformément aux termes de notre mission, nous avons fixé la valeur vénale libre des parcelles et lots de volumes situés à MARSEILLE -13002- Boulevard Jacques SAADE, 4 quai d'Arenc, comme suit :

| | |
|--|----------|
| . Pour le lot 1 | 10.000 € |
| . Pour les lots 2' et 2"..... | 2.100 € |
| . Pour le lot de volume 2000 du lot n°2..... | 1.300 € |
| . Pour le lot de volume 2000 du lot n°3..... | 400 € |
| | |
| . Pour les lots B' et D..... | 9.400 € |
| . Pour le de volume 1000 du lot B..... | 1.000 € |
| . Ces parcelles étant grevées d'un emplacement réservé nous avons majoré leur valeur d'une indemnité de remploi..... | 1.810 € |

Pour le Cabinet ROUANET

Pierre ROUANET

MARSEILLE

4, Quai d'Arenc

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT



Pierre Laroussinie
Géomètre - Expert Foncier
Diagnosticteur immobilier



44, rue Stanislas Torrents - Bât B
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 53 29 09 - Fax. : 04 91 81 25 44
www.pierre-laroussinie.fr

*Dossier 5985
Novembre 2019*

Regulated by RICS



En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des ouvrages qu'il abritera, l'Ensemble Immobilier objet des présentes sera conçu de la façon à doter les différents ouvrages, constructions et éléments susvisés d'une indépendance technique et fonctionnelle. Aussi, la Société CMA CGM a-t-elle décidé de diviser l'Ensemble Immobilier en volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées :

- d'une part de manière réciproque entre tous les volumes créés pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages qui seront réalisés au sein des volumes créés (servitudes dites « générales »),
- et d'autre part celles nécessaires à permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif à tous ou certains seulement des volumes créés (servitudes dites « particulières »).

Le Présent état descriptif de division volumétrique s'applique aux biens dépendant d'un Ensemble Immobilier dont la désignation générale suit et qui seront divisés en deux (2) volumes immobiliers.

ETANT ICI PRECISE que chaque volume ainsi créé pourra être librement subdivisé par son propriétaire qui pourra également réunir plusieurs volumes contigus

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayant-droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction, sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes qui lui appartient, sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires au respect de l'ensemble des servitudes et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, si nécessaire. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance du ou des volumes dont ils seront propriétaires. Il pourra ainsi soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Le présent état descriptif de division s'applique à la parcelle de terrain située sur la commune de MARSEILLE, Quai d'Arenc, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section D – parcelle n° XXX.

Pour une superficie arpentée de 23 mètres carrés.

Il a pour objet la création, sur ladite parcelle, de deux (2) volumes cessibles, identifiés par les n° 1000 et 2000 inclus sur les plans ci-après visés et annexés.

- Plan de niveau Tréfonds
- Plan de niveau 76.64m

Ces plans ont été dressés par HW ARCHITECTURE – architectes à Paris et le descriptif a été dressé par Pierre LAROUSSINIE – géomètre-expert à Marseille.

Les cotes altimétriques qui s'y trouvent sont rattachées au Nivellement Général de la France.

Chaque point signalétique numéroté correspond à une ligne verticale. Il est déterminé par des coordonnées rectangulaires. Un état récapitulatif de ces coordonnées demeurera ci-annexé.

Le périmètre de l'ensemble est délimité par la ligne brisée qui joint les points numérotés 116 – 117 – 121 – 105 – 114 – 115. Il enserme une emprise totale réelle de 23 mètres carrés.

VOLUME MILLE (1000) (rose)

Un volume dont la base totale, qui correspond à la projection horizontale la plus large de l'ensemble des éléments qui le compose, est délimité par la ligne qui joint les points numérotés 116 – 117 – 121 – 105 – 114 – 115.

Ce volume est formé d'un seul élément, à savoir :

1 - Un premier élément dont la base totale est délimitée par les points 116 – 117 – 121 – 105 – 114 – 115 et couvre une superficie de 23 mètres carrés.

Ledit élément de volume est :

- **SANS LIMITATION EN PROFONDEUR** pour la totalité de sa base.
- **LIMITE EN ELEVATION** pour la totalité de sa base à l'altitude 76.64 m du N.G.F.

Cette limite supérieure constituant l'emprise inférieure du premier élément du volume 2000.

Tel que ledit volume existera, s'étendra, se poursuivra et se limitera, sans aucune exception ni réserve, et tel qu'il figure côté en planimétrie et altimétrie sur les plans y annexés.

VOLUME DEUX MILLE (2000) (vert)

Un volume dont la base totale, qui correspond à la projection horizontale la plus large de l'ensemble des éléments qui le compose, est délimité par la ligne qui joint les points numérotés 116 – 117 – 121 – 105 – 114 – 115.

Ce volume est formé d'un seul élément, à savoir :

1 - Un premier élément dont la base totale est délimitée par les points 116 – 117 – 121 – 105 – 114 – 115 et couvre une superficie de 23 mètres carrés.

Ledit élément de volume est :

- **LIMITE EN PROFONDEUR** pour la totalité de sa base à l'altitude 76.64 m du N.G.F.

Cette limite inférieure constituant l'emprise supérieure du premier élément du volume 1000.

- **SANS LIMITATION EN ELEVATION** pour la totalité de sa base.

Tel que ledit volume existera, s'étendra, se poursuivra et se limitera, sans aucune exception ni réserve, et tel qu'il figure côté en planimétrie et altimétrie sur les plans y annexés.

CONDITIONS ACCESSOIRES

A/ Droits et obligations résultant de l'application du droit de superficie

1°/ Les cotes NGF ci-dessus stipulées par rapport au Nivellement Général de la France (altitudes normales), pour la désignations des volumes, sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait à la réalisation des dalles une légère différence de niveau du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et des contraintes techniques de réalisation.

2°/ Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autre qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur les ouvrages, constructions, aménagement réalisés au sein d'un autre volume.

Dans les rapports entre les propriétaires de volume ainsi que dans les rapports de leurs ayants-cause successifs, seul seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions sans égard à leur distribution intérieure.

B/ Ouvrages

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est précisé que les constructions, installations, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés au sein de chacun des volumes par chacun des propriétaires desdits volumes, devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaire pour leur réalisation.

Le tout avec l'obligation pour chacun d'entre eux de respecter les droits et charges réciproques de chacun des autres propriétaires de volume résultant notamment des documents et autorisations administratives susvisés et des présentes, et d'une manière générale de respecter pour leur aménagement l'harmonie de l'Ensemble Immobilier.

C/ Propriété des ouvrages

1°/ Dalles

La dalle séparative de 2 volumes est en principe, et le cas échéant, la propriété du volume du dessous, à l'exception du revêtement de la partie supérieure de la dalle, lequel appartiendra au volume du dessus sauf s'il en est autrement indiqué aux termes de la désignation du ou des volume(s) en cause.

Dans l'hypothèse ou un volume bâti supporte un volume non bâti, le volume du dessous aura la propriété de la totalité de la dalle supérieure, son étanchéité et sa protection d'étanchéité, seul le revêtement de cette dalle appartiendra au volume du dessus, sauf s'il en est autrement décidé et précisé aux termes de la désignation du ou des volume(s) en cause.

Dans ces hypothèses, le propriétaire du volume de dessous devra assurer à ses frais exclusifs l'entretien, les réparations et la réfection de ses dalles à l'exception de ceux de ces frais attachés au revêtement supérieur de la dalle qui incomberont alors au propriétaire du volume supérieur.

Il est précisé que le propriétaire du volume du dessus pourra fixer dans les dalles du dessous les éléments nécessaires à l'équipement de ses locaux à condition de ne pas porter atteinte à la solidité de ces dalles.

2°/ Structures et porteuses

Les structures porteuses se trouvant à l'intérieur d'un volume pour soutenir les dalles et les ouvrages reposant dessus appartiendront au propriétaire de ce volume.

3°/ Murs séparatifs

Les murs et cloisons séparant 2 volumes construits seront mitoyens et les frais d'entretien et de réparation de ces murs seront supportés par moitié chacun, par les propriétaires de ces volumes, à l'exception des frais d'entretien et de réparation, de la couche pelliculaire se trouvant à l'intérieur de leurs volumes respectifs, lesquels frais incomberont au propriétaire intéressé.

Les murs et cloisons séparant un volume construit d'un volume non construit appartiendront au propriétaire du volume construit, lequel devra en assurer l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs.

Ne sont pas considérés comme murs séparatifs au sens ci-dessus les murs séparés entre eux par un joint de dilations.

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DES CHARGES ET SERVITUDES GENERALES ET RECIPROQUES IMPOSEES AUX PROPRIETAIRES DES DIFFERENTS VOLUMES DEPENDANT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages, constructions, équipements composant l'Ensemble Immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages, constructions, équipements devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'Ensemble Immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds dominant et servant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces lots de volumes, leurs propriétaires seront réputés, accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

A) Servitudes générales d'appui – d'accrochage – d'ancrage et de prospect

l'Ensemble Immobilier étant composé de divers ouvrages et constructions superposés et imbriqués, les ouvrages et constructions qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages et constructions appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue et prospect, de surplomb et autres rendues nécessaires par la structure même de l'Ensemble Immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction, reconstruction ou de toute modification des ouvrages, constructions et équipements compris dans chaque volume.

B) Servitudes générales d'accrochage et de passage des réseaux et canalisations

Toute dalle séparative de volume sera grevée d'une servitude d'accrochage et de passage des équipements divers (canalisations, réseaux, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures porteuses.

Chaque volume devra supporter le passage des canalisations, conduits, prises d'air, tuyauterie et réseaux divers, en ce compris les conduits d'évacuation des eaux de ruissellement (fluide, chauffage électrique, France Télécom, ventilation, climatisation, etc....) nécessaire et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci.

Le propriétaire du volume bénéficiaire de la servitude du dessous aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et à fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

C) Servitudes d'accès aux canalisations, gaines et réseaux divers pour leur entretien

Chacun des volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage du personnel d'entretien aux fins d'assurer la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'Ensemble Immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

D) Servitudes diverses

1°/ Surplomb

L'ensemble des volumes est grevé au bénéfice des autres volumes de l'Ensemble Immobilier des servitudes générales de surplomb notamment dues à la configuration architecturale des différents volumes (débord de toit, corniche, acrotère).

2°/ Apposition de plaques, panneaux, mobilier urbain

L'ensemble des volumes sont grevés d'une servitude d'apposition sur les bâtiments, dans l'intérêt général de l'ensemble ou encore dans l'intérêt public, de plaques, de panneaux de signalisation, de candélabres, bornes poteaux, panneaux indicateurs et généralement de tout mobilier urbain et de toute installation d'intérêt général prescrits par l'administration ou les services publics et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

3°/ Tour d'échelle

En outre, pour permettre à tout propriétaire de l'un des volumes ci-dessus désignés d'entretenir, de réparer, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés en limite séparative de propriété, il est constitué à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur le ou les volumes voisins, sauf en ce qui concerne les volumes situés en limite du domaine public pour laquelle servitude il devra être sollicité une permission de voirie.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés aux fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par le bénéficiaire de la servitude qui en aura usée.

Cette servitude devra en outre s'exercer à l'endroit le moins gênant et dans les conditions les plus convenables pour le fonds servant.

E) Servitudes particulières entre les volumes objet du présent état descriptif de division volumétrique

A définir

F) Entretien, réparations des ouvrages et constructions

1°/ Obligation générale d'entretien et réparation des ouvrages et construction

Outre ce qui est dit à l'article « Ouvrages » chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux, ouvrages et constructions de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'Ensemble Immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties dudit Ensemble Immobilier.

Enfin, chaque propriétaire devra maintenir en parfait état les éléments de sécurité se trouvant dans son volume (coupe-feu, pare-flamme) conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque volume devra supporter l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaire ou utiles aux éléments d'équipements passant dans son lot. Les propriétaires sont tenus de livrer accès à leur locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, la réparation ou le branchement, l'entretien ou la réfection des toitures et terrasses ainsi que des éléments d'équipement qui pourront y être implantés.

Les travaux d'entretien devront faire l'objet d'une information réciproque avant chaque intervention.

2°/ Structure porteuses – Ouvrages et équipements d'intérêt collectifs pour les propriétaires

Chaque propriétaire devra utiliser et entretenir ses locaux de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses et/ou aux ouvrages d'intérêts collectifs à l'ensemble des propriétaires de l'Ensemble Immobilier.

Chaque propriétaire supportera les frais entraînés par le réfection, l'entretien courant et les petites réparations de la partie des ouvrages lui appartenant.

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'Ensemble Immobilier présentent un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires (toiture, fondations, façades ...) où certains d'entre eux seulement seront assurés par l'ASL qui assurera dans les conditions prévues la répartition des charges de ces travaux. Celle-ci réunira l'ensemble des propriétaires ainsi qu'il est énoncé sous le chapitre de l'Exposé.

3°/ Structure porteuses – Ouvrages et équipements d'intérêt collectifs pour les propriétaires

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'Ensemble Immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'Ensemble Immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'Ensemble Immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

L'ensemble des travaux d'amélioration ou de modification des ouvrages de l'Ensemble Immobilier devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ;
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

Chaque propriétaire devra respecter les règles de sécurité en ce qui concerne plus particulièrement le problème des portes coupe-feu et de tenue au feu.

G) Assurances - reconstruction

• Assurances

1°/ Tous les propriétaires ou groupe de propriétaires d'un ou plusieurs volumes compris dans l'Ensemble Immobilier objet des présentes devront assurer ceux-ci et les ouvrages, constructions et équipements réalisés auprès d'une compagnie notoirement solvable, en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes et des stipulations particulières qui vont suivre, au titre des dommages causés par :

- l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques ;
- les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage ;
- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques ;
- les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres ;
- les dommages résultant du franchissement du mur du son ;
- le bris de glace ;

- les dégâts des eaux y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie ;

En outre, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront assurer leur responsabilité civile de propriétaire, notamment en ce qui concerne les ouvrages et constructions sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant et, aussi pour la responsabilité pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages.

2°/ Chacun des propriétaires de volume devra justifier à l'ASL chaque année de la souscription à ces assurances et du paiement des primes correspondantes par la production des quittances correspondantes établies par la Compagnie d'assurance.

3°/ Dans le cas où l'ensemble des propriétaires de volumes déciderait de la souscription d'une police d'assurances unique pour l'ensemble des volumes, le contrat devra prévoir l'individualisation :

- des indemnités revenant à chaque volume en cas de sinistre ;
- de la prime afférente à chaque volume ;
- et toutes indications utiles à la transmission de plein droit prévue à l'article L 121-10 du Code des assurances.

MARSEILLE

4, Quai d'Arenc

| N° Volume | N° Élément | Surface de base m ² | Altitude | | Nature | Réf. Plan 5985_VOL |
|----------------|---------------|--------------------------------------|------------|------------|--------------------|-----------------------|
| | | | Inférieure | Supérieure | | |
| 1000 (rose) | 1 | 23 | Tréfonds | 76.64m | Terre Plein / Vide | Niveau Tréfonds |
| 2000 (vert) | 1 | 23 | 76.64 | Espace | Container | Niveau 76.64m |

MARSEILLE

4, Quai d'Arenc

Localisation des servitudes issues de la division en volumes

| | FONDS | | DESIGNATION | Plan |
|--|---------|----------|-------------|------|
| | Servant | Dominant | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

MARSEILLE

4, Quai d'Arenc

Tableau de coordonnées

| Points | X | Y |
|--------|-------------|-------------|
| 105 | 1891925.256 | 3126494.514 |
| 114 | 1891922.564 | 3126501.779 |
| 115 | 1891921.504 | 3126504.642 |
| 116 | 1891923.596 | 3126505.417 |
| 117 | 1891927.115 | 3126495.203 |
| 121 | 1891925.844 | 3126494.732 |

BRUNELLO Stephanie

De: BRUNELLO Stephanie
Envoyé: vendredi 29 novembre 2019 10:12
À: Flore.PIONNIER@adoma.cdc-habitat.fr
Cc: DUMONTEIL Magali
Objet: DMPC 203-811-L-161 Rue Jolie Manon Métropole / ADOMA

Bonjour,

Je reviens vers vous concernant le dossier référencé en objet.

Le DA a été envoyé chez le géomètre. Le cadastre nous demande certains documents. Aussi, je vous remercie de bien vouloir nous faire parvenir dans les meilleurs délais :

- une habilitation de Monsieur DEBELLE à engager la société, ce qui lui permettra de signer le DA ;
- une attestation de propriété de la société ADOMA sur les parcelles concernées.

Nous restons dans l'attente de votre retour.

Très cordialement,

Stéphanie Brunello

Chargée d'études- Service Foncier
Direction de l'Aménagement et de l'Habitat- CT1



BP 48014 – 13 567 MARSEILLE CEDEX 02

