

**VENTE SOLEAM / METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE  
32 Avenue Fernand Sardou – 13016 MARSEILLE  
CONCESSION DE SAUMATY SEON**

101789401

MA/ATL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,**

**LE**

**A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), Tour Méditerranée, 65 Avenue Jules Cantini, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « EXCEN Marseille », dont le siège est à MARSEILLE 6ème, 65 Avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée.,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

**PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**- VENDEUR -**

La Société dénommée **SOCIETE LOCALE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE (AIX-MARSEILLE-PROVENCE)**, société anonyme au capital de 5.000.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT CEDEX01 (13232), CS 80024 49 La Canebière, "Le Louvre et Paix", identifiée au SIREN sous le numéro 524 460 888 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

**- ACQUEREUR -**

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement public de coopération intercommunale , dont le siège est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807.

**QUOTITES ACQUISES**

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE acquiert la pleine propriété.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée SOCIETE LOCALE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE (AIX-MARSEILLE-PROVENCE) est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Yves MIAUX, Directeur Général de la SOLEAM, domicilié dans le cadre de ses fonctions au siège social,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 30 mars 2010 et dans laquelle il a été renouvelé pour la dernière fois suivant délibération dudit Conseil d'Administration en date du 1er octobre 2019,

Et en vertu des pouvoirs généraux qui lui ont été délégués par ledit Conseil d'Administration.

Un extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 1er octobre 2019 est demeuré ci-annexé.

- La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE est représentée à l'acte par M ++++

Agissant en sa dite qualité et en vertu :

- des pouvoirs qui lui ont été délégués par arrêté en date du ++++ 2020, numéro 20/+++ /CM, reçu au contrôle de légalité le même jour dont une copie est demeurée ci-annexée. (ANNEXE)

- d'une délibération du Bureau de la Métropole n° ++++++, en date du ++++++, approuvant l'acquisition objet des présentes, dont un extrait des registres des délibérations est demeuré ci-annexé, (ANNEXE)

M+++++++ es-qualités, déclare que lesdites décisions ont été régulièrement publiées et n'ont fait l'objet à ce jour d'aucun recours, ni d'aucun déferé préfectoral.

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

**Concernant la société SOCIETE LOCALE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE (AIX-MARSEILLE-PROVENCE)**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

### **REMISE PREALABLE DE PROJET D'ACTE**

Les **PARTIES** reconnaissent que le notaire soussigné leur a adressé préalablement aux présentes le projet d'acte et qu'elles en ont pris connaissance dès avant ce jour.

Préalablement à l'acte de transfert de propriété objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

### **EXPOSE**

#### **I - CREATION ET REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE SAUMATY SEON**

1°) Aux termes d'une délibération numéro 87/398/UCV de la Ville de MARSEILLE, en date du 10 Juillet 1987, il a été approuvé le dossier de création de la ZAC SAUMATY SEON.

Aux termes d'une délibération du même jour, numéro 87/399/UCV, il a été approuvé le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC DE SAUMATY SEON.

2°) Par délibération numéro 87/402/UCV du 10 Juillet 1987, le Conseil Municipal de la Ville de MARSEILLE a pris acte de l'information concernant le dossier de réalisation en vue de le soumettre à l'enquête publique prévue dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation.

3°) Par délibération numéro 88/114/UCV en date du 11 Mars 1988, le Conseil Municipal de la Ville de MARSEILLE a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC DE SAUMATY SEON, comportant notamment le plan d'aménagement de zone, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, modifié comme indiqué au paragraphe « VI- » ci-après.

4°) Par délibération numéro 88/598/UCV du 8 Novembre 1988, le Conseil Municipal de la Ville de MARSEILLE a approuvé le dossier de concession de l'aménagement de la ZAC DE SAUMATY SEON à la SOMICA, devenue MARSEILLE AMENAGEMENT, comportant les documents ci-après :

- convention de concession d'une durée de quinze ans, et son cahier des charges,
- cahier des charges de cession de terrains (CCCT) et son annexe technique.

5°) Aux termes d'une convention portant le numéro 89.017 passée en application des articles L 300-4 et R 311-4 du code de l'urbanisme, approuvée par le Conseil Municipal suivant délibération numéro 88-598 UCV et notifiée le 13 Janvier 1989 ci-dessus visé, la Ville de MARSEILLE a concédé à la SOMICA devenue MARSEILLE AMENAGEMENT, l'aménagement et l'équipement de la ZAC DE SAUMATY SEON.

La Société MARSEILLE AMENAGEMENT a reçu mission d'acquérir les terrains et immeubles compris dans le périmètre de ladite ZAC et d'y réaliser les travaux d'infrastructures (voiries et réseaux divers) prévus au PAZ, en vue de leur rétrocession aux utilisateurs.

Le traité et le cahier des charges de concession ont fait l'objet d'un avenant numéro 1 en date du 22 mai 1998 consécutif à l'approbation des modifications apportées par le Conseil Municipal par délibération du 27 avril 1998.

6°) Par délibération n°91/591/U du 30 septembre 1991, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la modification du plan d'aménagement de la zone de ladite ZAC ainsi que les modifications du programme des équipements publics et des modalités prévisionnelles de financement.

7°) Une copie des documents ci-dessus visés sont demeurés annexés à un acte qui en constate le dépôt reçu par Maître Hervé SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 21 février 1997.

8°) La ZAC DE SAUMATY SEON ayant été intégrée par la suite dans le périmètre du Grand Projet Urbain puis dans une Zone Franche Urbaine (Site de Séon) et une Zone de redynamisation urbaine (site de Saumaty) il a été décidé d'harmoniser le programme en fonction de ces objectifs.

Cette réorientation a été approuvée suivant délibération du Conseil Municipal n° 98/0576 EUGE du 20 juillet 1998 dans le cadre d'une modification du PAZ de ladite ZAC portant sur le programme des équipements publics ainsi que les modalités prévisionnelles de financement tels qu'ils figurent dans le dossier de réalisation modifié.

Dans ladite délibération il était également demandé à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône de prononcer au profit de MARSEILLE AMENAGEMENT la déclaration d'utilité publique des opérations prévues au PAZ ainsi que des acquisitions nécessaires à leur réalisation.

Cette déclaration d'utilité publique est intervenue aux termes de l'arrêté préfectoral n°99-12 du 18 janvier 1999.

Par délibération du conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en date du 8 juillet 2011, il a été approuvé la modification du PAZ de la ZAC.

9°) La concession d'aménagement a fait l'objet de divers avenants et de plusieurs prorogations de durée principalement justifiées par les délais qui ont été nécessaires pour la commercialisation et la viabilisation des terrains ainsi que la mise en œuvre du programme des équipements publics. La prise en compte des évolutions du contexte économique et urbain du secteur et les ajustements successifs des tracés et des emprises des voies de desserte ont également été des facteurs de retard dans le déroulement de cette opération. Ces prorogations totalisent 17 années et ont ainsi reporté le terme de la concession au 13 janvier 2021. Elles sont intervenues dans le cadre de huit avenants à la convention de concession :

- Avenant n°4 approuvé par délibération n°03/1051/TUGE du 15 décembre 2003 (prorogation de 2 ans)
- Avenant n°6 approuvé par délibération n°05/0708/TUGE du 18 juillet 2005 (prorogation de 3 ans)
- Avenant n°9 approuvé par délibération n°08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 (prorogation de 2 ans)
- Avenant n°10 approuvé par délibération n°09/0983/DEVD du 5 octobre 2009 (prorogation de 2 ans)
- Avenant n°12 approuvé par délibération n°11/0861/DEVD du 17 octobre 2011 (prorogation de 3 ans)
- Avenant n°17 approuvé par délibération n°15/0477/UAGP du 29 juin 2015 (prorogation de 2 ans)
- Avenant n°19 approuvé par délibération n°URB017-1421/16/CM du 15 décembre 2016 (prorogation de 1an),
- Avenant n°20 approuvé par délibération n°URB020-4368/18CM du 18 octobre 2018 (prorogation de 2 ans).

## **II - FUSION ABSORPTION DE MARSEILLE AMENAGEMENT PAR LA SOLEAM**

La Société MARSEILLE AMENAGEMENT a été dissoute à l'issue de la fusion absorption avec la SOLEAM devenue définitive le 28 novembre 2013.

La concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM par délibération du Conseil Municipal n°13/077/FAEM du 7 octobre 2013.

La Loi MAPAM du 27 janvier 2014, complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015, a créé la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE par fusion des intercommunalités. Conformément aux dispositions de l'article L.5217-5 du Code des collectivités territoriales (CGCT) c'est la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE qui s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'ensemble de ses contrats à compter du 1er janvier 2016.

### **III – SUPPRESSION DE LA ZAC DE SAUMATY SEON ET MAINTIEN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AU PROFIT DE SOLEAM**

Par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°URB 001-7993/19/CM du 19 décembre 2019 a été approuvé le PLUi du territoire Marseille Provence.

Par délibération du 19 décembre 2019 n° URB 009—7380/19/BM le bureau de la Métropole a instauré le Droit de Prémption Urbain par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de Marseille Provence.

Le droit de préemption urbain est délégué à SOLEAM en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole séance du 19 octobre 2017 n°URB 024-2782/17/CM reçue au contrôle de légalité le 8 novembre 2017 pour la ZAC de Saumaty - Séon – 16<sup>ème</sup> arrondissement.

La délibération du Conseil de Métropole n°URB 024-7916/19/CM porte délégation au profit de SOLEAM sur le secteur de la ZAC assiette de concession.

La ZAC de Saumaty Séon a été supprimée par délibération n° URB 043-7935/19/CM le 19 décembre 2019 reçue au contrôle de légalité le 31 décembre 2019.

La ZAC est supprimée en tant que procédure d'urbanisme, ses objectifs ayant été globalement atteints.

La réalisation de la concession d'aménagement est poursuivie par SOLEAM, concessionnaire, en ayant recours aux procédures de droit commun prévues par le Code de l'urbanisme. Pour ce faire un avenant à la convention de concession d'aménagement doit être approuvé.

### **IV - EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION PAR LA SOLEAM**

Dans le cadre du projet de vente du BIEN ci-après plus amplement désigné, par la Société dénommée S.C.I. J.O.S, Société civile immobilière au capital de 7625 € €, ayant son siège à PLAN-DE-CUQUES (13380), 268-272 Chemin du Cavaou, identifiée au SIREN sous le numéro 428649073 RCS MARSEILLE,

A la suite de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner, la SOLEAM en qualité de concessionnaire de l'opération et à la demande de la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE a exercé le droit de préemption urbain sur le BIEN .

La vente du BIEN est intervenue suivant acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 5 juin 2020.

Les parcelles de terrain objet des présentes sont concernées au PLUi par un zonage UEb2 correspondant à une vocation économique d'activités productives et font l'objet d'un emplacement réservé pour équipement public n°16-T2, pour un pôle d'échange multimodal (PEM Saint André) et aménagements liés aux Transports en commun en site propre.

Par délibération n°TRA 011-6416/19/CM et TRA 0027840/19/CM du 19 décembre 2019, cette opération a été intégrée au programme de l'opération de prolongement du tramway Nord Sud phase II, dont la réalisation est envisagée à compter de 2023 et actée dans le Plan de Déplacement Urbain.

## **V- DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Le représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du bureau de la métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du +++ reçue au contrôle de légalité le ++++++ ci-après retranscrite par extrait :

+++++

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

A MARSEILLE 16ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13016  
32 Avenue Fernand Sardou,

Un immeuble à usage de concession automobile en façade sur l'Avenue Fernand Sardou et l'Avenue André Roussin, comprenant :

Grand local d'exposition, atelier principal, petit atelier, local de stockage, vestiaires, trois bureaux de réception, quinze bureaux (dont partie en mezzanine), archives, local informatique, quatre blocs sanitaires,

Accès par deux portes coulissantes, une porte simple,

Entrée dans l'enceinte par deux portails coulissants électriques,

Terrain autour du bâtiment dont, sur le devant une trentaine de places de stationnement matérialisées au sol.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
910	O	161	Avenue Fernand	00 ha 01 a 30 ca

			Sardou	
910	O	168	Avenue Fernand Sardou	00 ha 50 a 89 ca
910	O	111	Avenue Fernand Sardou	00 ha 09 a 42 ca

Total surface : 00 ha 61 a 61 ca

Et à titre indivis :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
910	O	169	Avenue Fernand Sardou	00 ha 05 a 02 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de 6.171/16.761èmes.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### Accès

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** s'effectue directement depuis les voies publiques dénommées « Avenue Fenand Sardou » et « André Roussin ».

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** a été édifié :

- Partie en vertu d'un permis de construire délivré par arrêté de Monsieur le Maire de Marseille le 14 janvier 2000 sous le numéro 13055.99.B.1299.PC.P0. Les travaux ont été achevés en décembre 2000 ainsi qu'il résulte du récépissé d'achèvement des travaux en date du 9 avril 2001,
- Partie réalisée depuis moins de dix ans, sans aucune autorisation d'urbanisme préalable en vue de l'extension du bâtiment existant pour la création d'un atelier démontable d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>, dont la réception est intervenue en novembre 2017.

#### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial.

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK notaire à MARSEILLE le 5 juin 2020 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 29 juin 2020, volume 2020P, numéro 3321.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

## PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers à toucher et recevoir du locataire.

## CONTRAT DE LOCATION

Le **BIEN** est actuellement loué et occupé par la Société dénommée PRESTIGE AUTO MARSEILLE, Société par actions simplifiée au capital de 500.000,00€, dont le siège est à MARSEILLE (13016) 32 avenue Fernand Sardou, ZAC de Saumaty Séon, identifiée au SIREN sous le numéro 847 908 464 RCS MARSEILLE, pour un usage de concession automobile,

En vertu d'une cession de fonds de commerce intervenue entre la Société dénommée CAP JANET AUTOMOBILE, Société par actions simplifiée au capital de 3.328.000 €, ayant son siège à MARSEILLE (13016) 32 avenue Fernand Sardou, ZAC de Saumaty Séon, identifiée au SIREN sous le numéro 338 249 758 RCS MARSEILLE, et la société PRESTIGE AUTO MARSEILLE, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 mars 2019, enregistré à MARSEILLE le 5 avril 2019 ;

La Société CAP JANET AUTOMOBILE étant locataire des locaux en vertu d'un bail commercial consenti par la S.C.I. J.O.S, établi par acte sous seing privé en date à MARSEILLE du 9 janvier 2018, pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour se terminer le 31 décembre 2026, moyennant un loyer annuel de 310.000,00 € hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance, outre la TVA au taux en vigueur payée par le preneur au bailleur à chacun des règlements.

Le loyer a été stipulé révisable annuellement, à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution de l'Indice des Locaux Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de base étant l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 valeur 110,78.

Les locaux exclusivement destinés à usage de :

- Vente de véhicules motorisés (automobile et/ou motos et/ou scooters) neufs et d'occasion ;
- Vente de pièces détachées pour véhicules motorisés ;
- Réalisation de travaux de carrosserie, de tôlerie et de peinture ;
- Remorquage et dépannage de tous véhicules.

Précision étant faite que le Preneur exploite déjà dans les locaux deux concessions automobiles de marque NISSAN et INFINITI. Cependant il est indiqué que le constructeur INFINITI a décidé de se retirer de l'Europe occidentale à compter du 31 mars 2020.

En sus du loyer le locataire a à sa charge l'impôt foncier et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, de même il a été convenu que le preneur supportera la charge de la Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées, si celle-ci venait à être applicable, ou encore toute autre taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique auxquelles les locaux pourraient être assujettis.

En sus du loyer prévu, à chaque terme convenu, le locataire règlera une somme de 9.000 € à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant, en l'occurrence principalement au titre d'acompte trimestriel sur la la taxe foncière. Afin de tenir compte de travaux supportés par le preneur dans les locaux, le Bailleur a pris à sa charge la tae foncière exigible au 1<sup>er</sup> janvier 2018, de sorte que les provisions exigibles ainsi qu'il est dit ci-dessus, seront dues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Concomitamment à la cession du fonds de commerce la S.C.I. J.O.S. et la Société PRESTIGE AUTO MARSEILLE ont signé un avenant au bail commercial le 29 mars 2019 formalisant l'accord du propriétaire à la cession de bail et l'assouplissement au Bail en termes de cessibilité et actant la constitution du dépôt de garantie. Aux termes de cet avenant le BAILLEUR a pris acte et donné son

agrément au transfert du bail au profit de la Société PRESTIGE AUTO MARSEILLE laquelle s'est trouvée substituée à la société CAP JANET AUTOMOBILE dans tous les droits et obligations du Bail à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019.

La Société PRESTIGE AUTO MARSEILLE s'est engagée à verser le dépôt de garantie d'un montant de 77.500,00 € correspondant à un trimestre de loyer au Bailleur au plus tard le 4 avril 2019. Le représentant de la S.C.I.J.O.S. reconnaît avoir reçu depuis le montant du dépôt de garantie.

Les parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus amplement ici les conditions du Bail et de son avenant dont les copies sont **ci-annexées**, l'**ACQUEREUR** déclarant en avoir eu communication dès avant ce jour et avoir pu en prendre connaissance. De même l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu communication par le **VENDEUR**, dès avant ce jour, de l'acte de cession de commerce ci-avant visé.

Le **VENDEUR** déclare :

- que le loyer annuel actuel n'a pas été révisé et qu'il s'élève à la somme de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00€) Hors taxes et hors charges,
- que le dépôt de garantie en sa possession s'élève à la somme de SOIXANTE DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00€),
- n'avoir aucun litige en cours avec son locataire,
- et que ce dernier est à jour du paiement du loyer et des charges.

A ce sujet le **VENDEUR** précise que par dérogation aux stipulations du bail, le locataire a demandé pour le trimestre en cours (2<sup>ème</sup> Trimestre 2020) que le loyer soit payable mensuellement et d'avance.

Les parties procéderont directement entre elles à tous comptes de proratas de loyers, charges et remboursement du dépôt de garantie.

Le **VENDEUR** a remis à l'instant même à l'**ACQUEREUR** un exemplaire du BAIL et de son avenant avec leurs annexes.

**La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins de l'ACQUEREUR.**

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **TROIS MILLIONS CINQ CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (3.543.292,72 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix interviendra après l'accomplissement des formalités de publicité foncière du dépôt des pièces dont la liste figure à l'annexe I de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Ce paiement sera effectué par le comptable public entre les mains du notaire soussigné et libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

### PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1.

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE le 5 juin 2020.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1, le 29 juin 2020 volume 2020P, numéro 3321.

#### **AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT**

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 1er avril 2021 sous le numéro 2021-13216 – 15506.

Cet avis est annexé.

#### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Le **VENDEUR** bien qu'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts n'entend pas soumettre cette opération à cette taxe.

Le **VENDEUR** déclare que les BIENS, présentement vendus sont loués moyennant des loyers soumis à la taxe sur la valeur ajoutée par la suite de l'option qu'il a prise et dont il déclare sous sa responsabilité avoir informé l'administration fiscale, conformément aux dispositions de l'article 260-2° du Code Général des Impôts . Il déclare également que le BIEN n'est pas inscrit à son bilan en compte d'immobilisation.

En conséquence la présente mutation n'est pas soumise à la TVA.

Compte tenu de la qualité de **l'ACQUEREUR**, la vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de TROIS MILLIONS CINQ CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (3.543.292,72 EUR).

#### **DROITS**

Néant.

#### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

#### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPEE

### EABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de réflexion.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté aux présentes.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme.
- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.

- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer n'a jamais été révisé comme dit ci-dessus.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le ++++++ et certifié à la date du ++++++, ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme ou celles résultant d'un acte reçu par Me FERAUD, notaire à MARSEILLE, le 17 juin 1999, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 2 septembre 1999 volume 99 P numéro 5724, relatif à une servitude temporaire de passage au profit des parcelles 910 O 160 et 162.

#### ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### IMPOTS ET TAXES

#### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR**, par la comptabilité du Notaire soussigné, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **VENDEUR** déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Note de renseignements d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme établie par ++++++ ++++++ est annexée.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour et reçu du notaire soussigné toutes informations utiles à ce sujet. Il 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.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Ainsi qu'il est dit à l'exposé qui précède la présente vente est réalisée dans le cadre de l'exercice du droit de préemption de l'**ACQUEREUR**.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec son accusé de réception en Mairie sont annexées ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède.

### DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

Le **BIEN** étant loué selon l'usage indiqué ci-dessus, les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce instituant un droit de préférence pour le locataire ont vocation à s'appliquer.

++++++

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### PERMIS DE CONSTRUIRE INITIAL

#### EXISTENCE DE TRAVAUX – ABSENCE D'AUTORISATION D'URBANISME PREALABLE

Ainsi qu'il est dit ci-avant les constructions ont été édifiées en vertu d'un permis de construire délivré par arrêté de Monsieur le Maire de Marseille en date du 14 janvier 2000 sous le numéro 13055.99.B.1299.PC.P0 à l'exception de l'atelier démontable édifié et livré au cours de l'année 2017 sans autorisation administrative préalable.

Une copie de l'arrêté de permis de construire est demeurée **ci-annexée**.

Aux termes de l'acte de vente au profit de la SOLEAM le représentant de la SCI JOS a déclaré :

- que les travaux ont été achevés en décembre 2000 ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 9 avril 2001 dont une copie est ci-annexée ,
- que les constructions édifiées n'ont pas fait l'objet d'une attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée,
- avoir toutefois fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par ledit permis de construire ,
- que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait,
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

#### Travaux réalisés depuis moins de dix ans – Construction de l'atelier démontable

Les travaux relatifs à l'atelier démontable réalisés par le précédent propriétaire n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis de construire de la part du précédent propriétaire ainsi qu'il est dit ci-avant.

Les sanctions résultant de l'absence de permis de construire sont les suivantes :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée.
- Sanctions fiscales - les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant

d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulee antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

- Sanction civile de la part de la collectivité – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- Sanctions administratives - ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
  - En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction.
  - Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.
  - En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser à postériori ce qui a déjà été réalisé par un permis de régularisation, sous réserve que la construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur au jour de la demande.

Dans la mesure où il n'y a plus d'action pénale ou civile possible, l'autorité administrative pourra refuser le permis sollicité sur la construction entière et ce au regard des règles d'urbanisme existantes, mais pourra autoriser, parmi les travaux sollicités, ceux nécessaires à la préservation de l'immeuble et au respect des normes.

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Toutefois, il y est fait exception notamment lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis, et ce en vertu du 5° de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.

#### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil susvisés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

##### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

#### **Article 1792-2**

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

#### **Article 1792-3**

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

#### **Article 1792-4-1**

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

### **ABSENCE D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

#### **RAPPEL DES DECLARATION DU PRECEDENT PROPRIETAIRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE L'ATELIER DEMONTABLE**

Les entreprises suivantes ont réalisé l'ouvrage construit depuis moins de cinq années, sans qu'elles aient justifié d'une assurance de responsabilité décennale au précédent propriétaire:

-2Ei SGEAF (Electricité) dont le siège social est à AUBAGNE (13685) 59 Rue des quatre termes – ZI des Paluds,

-CPV CONSTRUCTION (Maçonnerie) dont le siège est à ANGLES (81260) Place de la Poste,

- FLANDRINO (Serrurerie) dont le siège est à LA PENNE SUR HUVEAUNNE (13713) 32 Boulevard de la Gare.

Le représentant de la SCI JOS n'a pas été en mesure de produire à la SOLEAM les factures de ces entreprises, ni les devis des travaux.

Sont ici rappelées les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Contrairement aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances relatives aux assurances obligatoires de construction, il n'a pas été souscrit à l'occasion de la construction de l'atelier démontable dépendant du BIEN de police d'assurance dommages-ouvrage garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Les caractéristiques de cette assurance obligatoire sont les suivantes :

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités :** l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

**Débiteurs :** les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances :** les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue.

- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

L'**ACQUEREUR** se reconnaît parfaitement informé de cette situation et des conséquences susceptibles d'en résulter pour lui au cas où par suite de désordre il viendrait à se trouver dans l'obligation d'engager des procédures pour en obtenir la réparation.

#### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "*

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

#### ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en oeuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de	Installation intérieure : de l'appareil de	3 ans

	15 ans	commande aux bornes d'alimentation	
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par des diagnostiqueurs immobiliers certifiés par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes, lesquels ont remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de leur certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle ils certifient être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de leur contrat d'assurance.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L

1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

#### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 dont une copie est annexée, par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

#### Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par ++++++ ayant son siège à ++++ le ++++++ est **annexé**.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris connaissance préalablement aux présentes.

#### Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

#### Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

#### Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Le VENDEUR déclare que le BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par Monsieur Dominique KRENG, diagnostiqueur au sein du Cabinet SARL K2D Expertises dont le siège est à GIGNAC (13180) 29 Avenue du Stade, le 13 février 2019.

Copie de ce diagnostic est demeuré **ci-annexé**.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant,

relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Une lettre délivrée le 3 janvier 2020 par le service communal, dont l'original est **annexé**, constate ce raccordement.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le +++++ par la société ++++ 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.

#### **Sismicité**

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

#### **Radon**

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

### **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.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone où un projet de création d'un secteur d'information sur les sols a été créé par arrêté préfectoral .

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** 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.

### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols délivré par la ++++++ en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est **annexé**.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations **est annexée**.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"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 sa 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."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Le **VENDEUR** déclare toutefois que le **BIEN** a toujours été exploité sous forme de concession automobile (Vente véhicules neufs, véhicules d'occasion et atelier de révision / réparation), activité qui, par nature, implique de gérer des matières polluantes, ce que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître et en faire son affaire personnelle.

### **NUISANCES DUES A CERTAINES ACTIVITES**

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle dans aucun recours contre le **VENDEUR**.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers appartiennent à la SOLEAM par suite de l'acquisition qu'elle en a fait dans l'exercice de son droit de préemption, aux termes d'un acte reçu par Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, notaire à MARSEILLE, le 5 juin 2020,

De la Société dénommée S.C.I. J.O.S, Société civile immobilière au capital de 7625 € €, dont le siège est à PLAN-DE-CUQUES (13380), 268-272 Chemin du Cavaou, identifiée au SIREN sous le numéro 428649073 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

Moyennant le prix de TROIS MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (3.867.383,00 EUR), réparti de la manière suivante :

- en ce qui concerne la partie achevée depuis moins de cinq ans « TVA incluse au taux de 20 % : CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 EUR),
- en ce qui concerne le surplus non soumis à TVA : TROIS MILLIONS SEPT CENT QUARANTE-SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (3.747.383,00 EUR).

Le prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 29 juin 2020, volume 2020P, numéro 3321.

L'état hypothécaire délivré sur cette publication s'est révélé négatif de toute inscription.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens immobiliers appartenant à la Société dénommée S.C.I. J.O.S en vertu des faits et actes ci-après énoncés :

#### **I - Crédit-bail immobilier par la société SOGEFIMUR au profit de la S.C.I. J.O.S.**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard CUCCIA, notaire à MARSEILLE, substituant Maître Eliane FREMEAUX, notaire à PARIS, le 28 mars 2001, la Société SOGEFIMUR a consenti un crédit-bail dans le cadre des dispositions de la loi du 2 juillet 1966 modifiée, à la S.C.I. J.O.S., susdénommée, portant sur les biens et droits immobiliers sus désignés.

Le Bailleur a accepté de financer cet investissement à hauteur de la somme de 8.709.331 Francs.

La date d'entrée en loyer a été fixée au 28 mars 2001 pour une durée de DIX (10) années soit jusqu'au 27 mars 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1er bureau, le 28 juin 2001, volume 2001P, numéro 4206.

#### **II - Demande de levée d'option**

La S.C.I. J.O.S , en sa qualité de Crédit-Preneur, a souhaité lever l'option d'achat de l'Immeuble, en exécution des dispositions du Crédit-Bail.

### **III - Vente par la Société SOGEFIMUR au profit de la S.C.I. J.O.S**

Suivant acte reçu par Maître Raphaël GENET-SPITZER, notaire à MARSEILLE, le 29 juin 2011

La société SOGEFIMUR, Société Anonyme, ayant son siège social à PARIS (75009) 29 Boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 339 993 214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

A vendu les biens et droits immobiliers objets des présente à la S.C.I. J.O.S Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de ZERO EURO ET QUINZE CENTIMES (0,15 EURO).)

Ce prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE 1 le 18 août 2011 volume 2011 P numéro 6369.

### **ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE**

Du chef de la Société SOGEFIMUR :

Les BIENS appartenaient à la SOCIETE SOGEFIMUR pour les avois acquis de la Société JOS, Société Civile Immobilière, ayant son siège social à MARSEILLE (13015) Avenue du Cap Pinède, identifiée sous le n° SIREN 428 649073 RCS MARSEILLE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard CUCCIA, Notaire associé à MARSEILLE (Bouches du Rhône) le 28 Mars 2001, publié au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 28 Juin 2001, volume 2001P, n° 4206.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Des déclarations de capacité contenues audit acte, il résulte qu'il n'existait aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du bien.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ENCORE PLUS ANTERIEURE**

L'origine de propriété plus antérieure est énoncée dans une note demeurée **ci-annexée**.

### **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 qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège social indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social indiqué en tête des présentes.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **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 notaire soussigné 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

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

**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 Missions Domaniales  
Pôle d'Évaluations Domaniales  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
Mél. : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 1er avril 2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

SOLEAM

Le Louvre et Paix

49 La Canebière

CS 80024

13232 Marseille CEDEX 01

Affaire suivie par : Alain BARSELO  
alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 84  
Réf.OSE : 2021-13216-15506/ DS :3839513  
dossier connexe :2020-216V0314

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : propriété cadastrée [ 910 O 161 + 910 O 168 + 910 O 111 ] et droits indivis portant sur un bien en nature de voie d'accès cadastré [ 910 O 169]

Adresse du bien : avenue Fernand Sardou , 13016 Marseille

VALEUR VÉNALE : 3 847 383 euros HT

### 1 - SERVICE CONSULTANT

SOLEAM

Mme Céline LANDA

*Affaire suivie par :*

2 - Date de consultation : 12/3/2021  
Date de réception : 12/3/2021  
Date de visite : 19 mars 2021  
Date de constitution du dossier "en état" :

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

Détermination de la valeur vénale du bien dans la perspective de sa cession à la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue de la réalisation du projet d'aménagement visé dans l'Emplacement Réservé au PLUi.

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

adresse: avenue Fernand Sardou , 13016 Marseille  
références cadastrales : [910 O 161 + 910 O 168 + 910 O 111] + droits indivis sur 910 O 169 (quotité : 6171/16761)  
descriptif du bien : reprise du descriptif figurant dans l'acte du 5 juin 2020

Un immeuble à usage de concession automobile en façade sur l'Avenue Fernand Sardou et l'Avenue André Roussin, comprenant :

Grand local d'exposition, atelier principal, petit atelier, local de stockage, vestiaires, trois bureaux de réception, quinze bureaux (dont partie en mezzanine), archives, local informatique, quatre blocs sanitaires,

Accès par deux portes coulissantes, une porte simple,

Entrée dans l'enceinte par deux portails coulissants électriques,

Terrain autour du bâtiment dont, sur le devant une trentaine de places de stationnement matérialisées au sol.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

nom du propriétaire: SOLEAM

origine de propriété : acquisition par acte du 5 juin 2020 au prix de 3 847 383 euros HT / ref de publication:1314p01 2020p03321

situation d'occupation : bien loué et occupé par la société PRESTIGE AUTO MARSEILLE.

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

ZONE Ueb2

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

**En l'absence de modifications affectant le bien depuis son acquisition par acte du 5 juin 2020 , la valeur vénale du bien est estimée à 3 847 383 euros HT (prix d'acquisition)**

#### 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

#### 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,

  
Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques