

101790103
LBD/ SD
Compte :

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
A MARSEILLE (13002) 2 bd Euroméditerranée Quai d'Arenc pour le
représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE le
Et à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), au siège de l'Office Notarial, ci-
après nommé, pour le VENDEUR et le représentant du COMPTABLE PUBLIC le**

**Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire associé membre de la
société dénommée « LES NOTAIRES DU GRAND PRADO », Société par Actions
Simplifiée sise à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 31 Allées Turcat Méry,
soussigné,**

**Avec la participation de Maître Mathieu CITTON, notaire à MARSEILLE,
assistant le VENDEUR.**

**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 **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE HYDE PARK**, Syndicat de copropriété dont le siège est à MARSEILLE 6ÈME ARRONDISSEMENT (13006), 180 avenue Jules Cantini, non immatriculée au SIREN.

ACQUEREUR

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

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Une copie de ces décrets a été déposée au rang des minutes de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE suivant acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

QUOTITES ACQUISES

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SYNDICAT DE COPROPRIETAIRE DE L'IMMEUBLE " HYDE PARK" est représentée à l'acte par le Cabinet DURAND IMMOBILIER +++++ .

- La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée par **Monsieur Christian AMIRATY, 2ème Conseiller de la Métropole délégué au Patrimoine et Politique Immobilière**, conseiller de Territoire Marseille Provence, Membre du Bureau de la Métropole d'Aix Marseille Provence, Maire de Gignac-la-Nerthe.

Monsieur Christian AMIRATY, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de fonction qui lui a été consentie suivant un arrêté n°21/015/CM pris par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence en date du 3 février 2021.

Une copie de cette délégation de fonction a été déposée au rang des minutes de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE suivant acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

Madame Martine VASSAL, ayant été nommée Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence aux termes d'une séance en Conseil Métropolitain en date du 9 juillet 2020 et agissant pour le compte de ladite Métropole en vertu de la délégation de compétence qui lui a été consentie par le Conseil de la Métropole suivant délibération n° HN002-8074/20/CM en date du 17 juillet 2020.

Une copie du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2020 et de la délégation de compétence a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Me Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE aux termes d'un acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

Monsieur Christian AMIRATY est également spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération

du bureau de la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE en date du approuvant la présente acquisition au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 22 OCTOBRE 2021 sous le n° 2021-13208-72040 et dont une copie a été adressée à la Préfecture des BOUCHES DU RHONE dans le cadre de son contrôle de légalité.

Copies de cette délibération et de l'avis du domaine sont demeurées ci-annexées après mention **Annexe n°1 Annexe n°2**

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

La pièce d'identité du **VENDEUR** a été fournie à l'appui de sa déclaration sur sa capacité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la communauté de communes.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, 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.
- 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.

EXPOSE

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est ici exposé ce qui suit :

1- Descriptif du projet d'aménagement

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, autorité organisatrice de la Mobilité depuis le 1er janvier 2016, assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de la Ville de Marseille.

Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer la répartition modale des déplacements au profit des transports en commun.

Dans le cadre de cette phase d'extension projetée, la création d'un Centre de maintenance et de remisage des rames de tramway est prévue sur le site Dromel / Montfuron est également prévue pour répondre aux besoins de remisage et de maintenance des rames de tramway nécessaires à l'exploitation du réseau étendu.

Le prolongement évoqué représente :

Sur sa partie Nord, un linéaire supplémentaire de 1,8 km (Extension Arenc – Gèze) ;

Sur sa partie Sud, un linéaire supplémentaire de 4,4 km (Extension Castellane-La Gaye).

Le projet traverse le territoire de la Commune de Marseille sur quatre secteurs : le 2ème secteur (2ème et 3ème arrondissements), le 4ème secteur (6ème et 8ème arrondissements), le 5ème secteur (9ème et 10ème arrondissements) et le 8ème secteur (15ème et 16ème arrondissements).

2-Enquête Publique Unique et Enquête Parcellaire

En exécution d'un arrêté du Préfet des Bouches du Rhône en date du 6 Aout 2020, il a été procédé à l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'utilité publique de la réalisation, par la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) du réseau de tramway sur la commune de Marseille, de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et sur l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus.

En outre, ce projet a fait l'objet d'une enquête parcellaire conduite conformément aux dispositions des articles R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation. L'enquête publique parcellaire s'est déroulée du 3 février 2021 au 18 février 2021 inclus.

Dans l'attente de l'acte déclaratif d'utilité publique à prendre par le Préfet, qui constituera le préambule à la phase judiciaire de la procédure d'expropriation, la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a décidé de poursuivre des négociations afin d'obtenir des accords amiables sur la maîtrise foncière des terrains avec les propriétaires riverains.

Ainsi, la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a, par courrier en date du 25 novembre 2021, proposé au Cabinet DURAND IMMOBILIER représentant le syndicat des copropriétaires, **VENDEUR** aux présentes, d'acquiescer l'emprise impactée par le projet de tramway moyennant le prix de CINQ CENT QUARENTE EUROS (540,00 Euros), s'appliquant et se décomposant comme suit :

- à l'indemnité principale à concurrence de 450,00Euros
 - à l'indemnité de remploi à concurrence de 90,00 Euros
- Une copie dudit courrier est ci-annexée. **Annexe n°3**

Le Cabinet DURAND es-qualités a fait connaître sa décision d'accepter la présente cession amiable en apposant la mention « *bon pour accord* » sur le courrier susvisé.

3- Assemblée générale des copropriétaires

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 9 novembre 2021 dans lequel le cabinet DURAND a été désigné syndic de copropriété en **résolution n°6**, il a été adopté **la résolution n°16** aux termes de laquelle il a été décidé :

-de céder une parcelle de 15m2 à détacher du ténement immobilier situé à MARSEILLE 8^{ème}, 180 avenue Jules Cantini cadastré sous les références cadastrales ci après :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
842	D	172	63 RUE STE FAMILLE	00 ha 04 a 83 ca
842	D	149	180 AV JULES CANTINI	00 ha 00 a 56 ca
842	D	179	63 RUE STE FAMILLE	00 ha 00 a 53 ca
842	D	180	63 RUE STE FAMILLE	00 ha 00 a 51 ca

Etant ici précisé que les parcelles cadastrées 842 D numéros 179 et 180 proviennent de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section 842 D n°171 en trois nouvelles parcelles cadastrées 842 D 179 à 181.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en date du 21 novembre 2014 numéro 842450Z dressé par Monsieur Pierre LEGAL, géomètre expert à AURIOL (13390), 338 route de la Sainte Beaume.

-de donner tous pouvoirs au syndic pour la signature de l'acte de vente, faire toute déclaration, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile, faire publier le modificatif au règlement de copropriété et généralement faire le nécessaire en vue de l'exécution de cette décision.

Une copie de ladite assemblée est demeurée ci annexée. **Annexe n°4**

4-Avis des Domaines

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 22 octobre 2021 et dont une copie est ci-annexée. Annexe 2

5-Conseil Métropolitain du 10 mars 2022

Par délibération n°URBA- du , le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le projet d'acquisition objet des présentes.

Il est ici précisé :

- **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.**
- **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,**

5-Arrêté d'utilité publique pris par le Préfet

La vente concerne un BIEN ayant fait l'objet d'une enquête préalable et d'une Enquête parcellaire comme indiqué ci-avant puis d'un arrêté Préfectoral du 15 Juin 2021 déclarant d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud du réseau tramway de Marseille et de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de MARSEILLE, ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours à ce jour.

Cet arrêté a été annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE en date du 24 juin 2021.

Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités de la vente dont il s'agit.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes

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 8EME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13008
180 Avenue Jules Cantini.

Une parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
842	D	188	180 AV JULES CANTINI	00 ha 00 a 15 ca

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section 842 D numéro 149 lieudit 180 AV JULES CANTINI pour une contenance de cinquante-six centiares (00ha 00a 56ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section 842 D numéro 188 d'une contenance de 15 ca
- La parcelle désormais cadastrée section 842 D numéro 187 lieudit 180 AVENUE JULES CANTINI pour une contenance de , est conservée par le VENDEUR.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Sébastien DRABIK géomètre expert à MARSEILLE , le 14 octobre 2021 sous le numéro 461.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du 14 octobre 2021 est annexé. **Annexe n°5**

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 d'habitation.

EFFET RELATIF

Etat descriptif de division suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 26 mars 2012 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 26 avril 2012, volume 2012P, numéro 3781.

Modificatif Etat descriptif de division suivant acte reçu par Maître EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 21 janvier 2014 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 10 février 2014, volume 2014P, numéro 1236.

Modificatif état descriptif de division suivant acte reçu par Maître EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 14 juin 2015 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 11 février 2015, volume 2015P, numéro 850.

Modificatif état descriptif de division suivant acte reçu par Maître EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 20 mai 2015 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 22 octobre 2015, volume 2015P, numéro 8173.

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 a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de CINQ CENT QUARANTE EUROS (540,00 EUR).

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**.

Le **VENDEUR** conformément aux dispositions de l'article L2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, à charge pour ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les biens.

De ce fait, le créancier du prix est le **VENDEUR** et le bénéficiaire du paiement, le notaire associé soussigné.

Le paiement de cette somme sera effectué par Monsieur l'Agent Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE sur présentation :

- 1- de la copie authentique du présent acte sans les annexes,
- 2- de l'avis de la direction d'interventions domaniales
- 3- du certificat du notaire soussigné par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire,

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions tant de l'article L 2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, au notaire soussigné et participant, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à ce que ledit paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné qui remettra ensuite les fonds au **VENDEUR**, le tout dans les meilleurs délais.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR**, envers le **VENDEUR**, à l'égard du prix de la présente vente.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Aux présentes est à l'instant intervenue , clerc de l'office notarial de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire soussignée, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13008), 31 Allées Turcat Méry.

LAQUELLE, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Jean-Christophe CAYRE, Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

En vertu d'une procuration sous signatures privées en date du dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention. **Annexe n°6**

Aux termes de ladite procuration, Monsieur Jean-Christophe CAYRE a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Madame Sophie DURIEUX, clerc en l'Etude de Maître BOTTARI-DEPIEDS, notaire, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées et a déclaré prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

IMPOT SUR LA MUTATION

Avis du directeur des services fiscaux

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 .

Cet avis est annexé comme indiqué ci-dessus.

Exonération fiscale

La vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 540,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

L'assiette des droits est de CINQ CENT QUARANTE EUROS (540,00 EUR).

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 NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire à MARSEILLE, le 24 juin 2021, l'**ACQUEREUR** a déposé les pièces se rapportant à l'extension Nord et Sud du réseau Tramway et de la création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais.

Les pièces déposées audit acte sont les suivantes :

«

I/ Pièces relatives à la Métropole d'Aix Marseille Provence

-Décret 2015-1085 du 28 août 2015 contenant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

-Décret 2015-1520 du 23 novembre 2015 contenant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

II/ Pièces relatives à la chaîne de pouvoirs de la Métropole d'Aix Marseille Provence

-Délégation de fonction de Monsieur Christian AMIRATY, 2^{ème} Conseiller Délégué membre du bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence suivant arrêté 21/015/CM du 3 février 2021.

-Nomination de Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence suivant Procès-verbal référencé HN 001-8065/20 de la séance du 9 juillet 2020.

-Extrait des registres délibérations du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence séance du 17 Juillet 2020 contenant délégation de compétences

III/ Pièces relatives à l'Enquête publique : Enquête parcellaire

-Arrêté Préfectoral du 6 août 2020 prescrivant au bénéfice de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité du projet et sur l'autorisation environnementale requise.

-Rapport de la commission d'enquête sur le projet d'extension du Tramway en date du 7 Novembre 2020 suite à l'enquête publique unique DDAU et DUP du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus

-Arrêté Préfectoral du 16 décembre 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires aux travaux de réalisation de l'extension Nord et Sud du réseau tramway, de la création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais.

-Dossier d'enquête parcellaire (Notice explicative)

-Dossier d'enquête parcellaire (Etats parcellaires)

-Dossier d'enquête parcellaire (Plans parcellaires établis par le Cabinet DGEMA, géomètres experts à MARSEILLE (13016) 1 rue Albert Cohen, bat C

- Arrêté Préfectoral du 15 Juin 2021 déclarant d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud du réseau tramway de Marseille et de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de MARSEILLE. »

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont

inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

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 ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT 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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

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

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L'**ACQUEREUR** ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties 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 la 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 secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

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 les décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le Bien a été aménagé par l'acquéreur à usage de voirie,
- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes,
- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,
- Et de surcroît qu'en ce qui concerne la période antérieure à cette intégration, à sa connaissance :

- L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 541-20 du Code de l'Environnement,
- Le bien 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,
- 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 dont s'agit 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-sol 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.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé. **Annexe n°10**

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.

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. **Annexe n°11**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

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/m³).

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 2 l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Etat descriptif de division suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 26 mars 2012 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 26 avril 2012, volume 2012P, numéro 3781.

Modificatif Etat descriptif de division suivant acte reçu par Maître EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 21 janvier 2014 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 10 février 2014, volume 2014P, numéro 1236.

Modificatif état descriptif de division suivant acte reçu par Maître EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 14 juin 2015 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 11 février 2015, volume 2015P, numéro 850.

Modificatif état descriptif de division suivant acte reçu par Maître EYROLLES notaire à AIX EN PROVENCE le 20 mai 2015 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 22 octobre 2015, volume 2015P, numéro 8173.

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 PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer :

Par mail à : accueil-minutes@ampmetropole.fr

Par courrier à : Métropole Aix-Marseille-Provence

BP 48014 – MARSEILLE CEDEX 02

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'étude de Me CITTON.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 sur dix-huit pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.