

3 Place Général Ferrié – 13010 MARSEILLE
855 P 167

101835701
LBD/ SD
Compte : 0127.470

VENTE SDC LE MIRADOR / METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
A MARSEILLE (13002) 2 bd Euromediterranée Quai d'Arc 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 CEDANT 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, choisi par l'ACQUEREUR.

Avec la participation de Maître MALAUZAT, notaire à MARSEILLE
(13006), 69 rue Paradis, choisi par le VENDEUR.

A RECU LE PRESENT ACTE DE CESSION GRATUITE 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

CEDANT

La Société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE MIRADOR**, Syndicat de copropriété personne morale dotée de la personnalité civile en vertu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, sans capital, dont le siège est à MARSEILLE 10ÈME ARRONDISSEMENT (13010), 120-122 Boulevard Rabateau, non immatriculée au SIREN.

CESSIONNAIRE

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 DES COPROPRIETAIRES LE MIRADOR est représentée à l'acte par par la société SIGA PROVENCE, société +++++, au capital de ++++ €, dont le siège social est à Marseille (13006), 7 rue d'Italie, identifiée au SIREN sous le numéro +++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

En sa qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis à MARSEILLE (13010), 120-122 boulevard Rabateau, comme ayant été renouvelée auxdites fonctions aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du +++

La société SIGA PROVENCE elle-même représentée par.

Annexe n°1

- 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 [REDACTED] approuvant la présente acquisition au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 17 février 2022 sous les références 2022-13210-08067 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°2 Annexe n°3**

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 **CEDANT** a été fournie à l'appui de sa déclaration sur sa capacité.

Concernant la société METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**CEDANT**" désigne le syndicat des copropriétaires
- Le mot "**CESSIONNAIRE**" 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 **CEDANT** 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 unique 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 2 juillet 2021, proposé à la Société SIGA PROVENCE représentant le syndicat des copropriétaires le MIRADOR , **CEDANT** aux présentes, d'acquérir l'emprise impactée par le projet de tramway sans contrepartie financière.

Une copie dudit courrier est ci-annexée. **Annexe n°4**

La société SIGA PROVENCE 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 27 décembre 2021 il a été adopté **les résolutions n° 14 et 15** aux termes desquelles il a été autorisé :

- De **céder une parcelle de 184 m²** cadastrée 855 P 167.
 - Les travaux projetés sur la copropriété, d'un coût estimé à 85 000 euro, à savoir :
 - Pour le parking situé Boulevard Rabateau, la réfection complète du parking.
 - Pour le parking situé en contrebas, Boulevard des Acieries, la création d'un parking en stabilité de 9 places.
 - le Syndic de copropriété à procéder à la signature de la convention e mise à disposition et à tous documents nécessaires à la vente et à régulariser l'acte authentique de vente.
- Une copie de ladite assemblée est demeurée ci-annexée ainsi que son certificat de non recours. **Annexe n°5 et Annexe n°6**

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 17 février 2022 et dont une copie est ci-annexée. Annexe 3

5-Bureau Métropolitain du 5 mai 2022

Par délibération n°URBA- du , le Bureau 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,**

6-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 **CEDANT** vend pour sa totalité en pleine propriété à LE **CESSIONNAIRE**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MARSEILLE 10ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13010
3 Place Général Ferrié,

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
855	P	167	13 BD ACIERIES	00 ha 01 a 84 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°7**

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section 855 P numéro 132 pour une contenance de dix-sept ares vingt-six centiares (00ha 17a 26ca) même quartier 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 855 P numéro 167.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section 855 P numéro 166 pour une contenance de quinze ares quarante-deux centiares (00ha 15a 42ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé au format numérique par Sébastien DRABIK géomètre expert à MARSEILLE, le 4 mars 2021 sous le numéro 622N.

Le plan matérialisant la division signé par le vérificateur du cadastre en date du 12 octobre 2021 est annexé. **Annexe n° 8**

Etant ici précisé que la parcelle originellement cadastrée section 855 P numéro 132 est issue d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée 855 P numéro 15.

Laquelle a été divisée en deux parcelles :

- Parcelle cadastrée section 855 P numéro 132
- Parcelle cadastrée section 855 P numéro 133.

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 24 juillet 2002 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 24 juillet 2002, volume 2002P, numéro 3881.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

ACCES AU BIEN

L'accès au **BIEN** se fait directement depuis la voie publique.

Par suite de la vente, le **CEDANT** aura accès au solde de la parcelle qui reste sa propriété par les parcelles voisines lui appartenant.

USAGE DU BIEN

Le **CEDANT** déclare que le **BIEN** était préalablement à usage de trottoir.

LE CESSIONNAIRE prévoit un aménagement spécifique pour l'extension Sud du réseau de tramway de la Ville de Marseille.

EFFET RELATIF

Réglement de copropriété - Etat descriptif de division suivant acte reçu par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE le 7 novembre 1960, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 13 décembre 1960, volume 3096, numéro 26.

Modificatif au règlement de copropriété - état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MALAUZAT notaire à MARSEILLE le 2 juin 1961, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 27 septembre 1961, volume 3261, numéro 27.

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 LE CESSIONNAIRE qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

LE CESSIONNAIRE 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.

MODALITES DE LA CESSION

La cession est consentie à titre gratuit d'un commun accord entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Les présentes ne peuvent générer de plus-value compte tenu de leur caractère à titre gratuit

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

IMPOT SUR LA MUTATION

Compte tenu de la qualité du **CESSIONNAIRE**, la cession à titre gratuit, est exonérée de droits de mutation aux termes des dispositions de l'article 1045 du Code général des impôts

Exonération fiscale

Le constituant et le cessionnaire déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente est exonérée de 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> 1,00	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 UN EURO (1,00 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