

**PROTOCOLE FONCIER**

**ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE**

**RETROCESSION DE BIENS PAR LA SOLEAM**

**AU BÉNÉFICE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**ENTRE :**

LA SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (Aix-Marseille-Provence) Société Anonyme au capital de 5 000 000 Euros, dont le Siège social est situé à Marseille (13001) 49, la Canebière, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro SIREN 524 460 888, représentée par Monsieur Jean-Yves MIAUX, Directeur Général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de ladite Société dans sa séance du 1<sup>er</sup> Octobre 2019.

**Ci-après désignée par « LE CÉDANT »**

**D'UNE PART,**

**ET :**

**MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, ayant son siège à MARSEILLE (13007) Le Pharo, 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°..... en date du.....

**Ci-après désignée par « LE CESSIONNAIRE »**

**D'AUTRE PART,**

## **IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Par délibération n° 00/1412/EUGE du 22 décembre 2000, la Ville a également souhaité, afin d'assurer une maîtrise optimale des projets dans ce secteur, poursuivre les réflexions et se doter d'un document conseil, lui permettant d'assurer un dialogue constructif avec les acteurs des projets.

Ce document conseil, outil d'aide à la décision a été réalisé en 2002 sous la forme d'une étude urbaine et paysagère définissant certaines recommandations et prescriptions environnementales. Il a également permis d'identifier les éléments majeurs de ce territoire et de proposer certains principes d'aménagement.

Par délibération n° 03/0384/TUGE du 19 mai 2003, le Conseil Municipal a approuvé des objectifs d'aménagement en vue de la définition d'un projet d'aménagement à caractère environnemental dans le secteur des Hauts de Sainte Marthe.

Par délibération n° 03/0697/TUGE du 18 juillet 2003, le Conseil Municipal a approuvé un périmètre de sursis à statuer en application de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n° 04/0161/TUGE du 29 mars 2004, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs et les principes d'aménagement définis au projet d'aménagement à caractère environnemental des Hauts de Sainte Marthe et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable relative au projet d'aménagement des Hauts de Sainte Marthe et à la création d'une ZAC.

La Zone d'aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe a été créée par délibération n° 00/594/TUGE du 13 décembre 2004. Au cours de la même séance le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable, le dossier de création ainsi que le choix de la Convention Publique d'Aménagement (devenue Concession d'Aménagement) comme mode de réalisation. Après consultation, la Concession d'Aménagement a été confiée à la SAEML Marseille Aménagement par délibération n° 06/0893/TUGE du 2 octobre 2006.

Parallèlement, la Ville a conduit les études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC comportant le programme global de construction, le programme des équipements publics, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement et un complément à l'étude d'impact du dossier de création.

Le programme des équipements publics a été approuvé pour ce qui la concerne par Marseille Provence Métropole par délibération n° URB 1/568CC du 26 juin 2006.

Par délibération n° 06/1064/TUGE en date du 13 novembre 2006 le Conseil Municipal approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Par Arrêté n° 2013-03 en date du 28 mars 2013 Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur – Préfet des Bouches du Rhône a déclaré d'Utilité Publique, au bénéfice de Marseille Aménagement, les travaux nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement

Concerté « Les Hauts de Sainte Marthe », sur le territoire de la Commune de Marseille, conformément aux plans généraux des Travaux.

Les expropriations nécessaires à l'exécution des travaux devront être réalisées, vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 11-1 à L. 11-5.

Par ailleurs, nous vous informons que la Société Marseille Aménagement a été dissoute à l'issue d'une fusion absorption avec la SOLEAM – Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise à compter du 28.11.2013, les conventions de mandat et de concession détenues par MA ont été transférées au bénéfice de la SOLEAM.

Par Arrêté n° 2014-37 en date du 1er Juillet 2014, le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur – Préfet des Bouches du Rhône a modifié l'arrêté portant déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la Zone de d'Aménagement Concerté « Les Hauts de Sainte Marthe » sur le Territoire de la Commune de Marseille, le bénéfice a été transféré de Marseille Aménagement vers la SOLEAM.

Il est porté à votre information que le Conseil Municipal a approuvé lors de sa séance du 16.12.2015 par délibération n° 15/1210/UAGP le transfert de 18 opérations d'aménagement dont la ZAC des Hauts de Sainte Marthe à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Par délibération du Conseil de Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole en date du 21 décembre 2015 suivi d'un arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2015 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, a été prononcé le transfert de l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe au profit de la Communauté Urbaine.

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014, complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015 a créé la Métropole Aix-Marseille-Provence par fusion des intercommunalités de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération Agglo-Pôle Provence, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, du Syndicat d'Agglomération nouvelle d'Ouest Provence et la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues.

Conformément aux dispositions de l'article L5217-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'ensemble de ses contrats.

Le projet d'Aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, à travers son dossier de réalisation, prévoit la mise en œuvre des équipements publics d'infrastructures et de superstructures afin de développer un nouveau quartier d'habitation d'environ 3000 logements neufs organiser autour de trois centralités : Mirabilis, Santa Cruz et les Bessons.

**Au cours des diverses opérations menées par la SOLEAM, et des structures qui l'ont précédée (SOMICA - MARSEILLE AMÉNAGEMENT), la SOLEAM est devenue propriétaire de biens aménagés en nature de voirie ou de délaissés qui n'ont pas vocation à rester dans le domaine privé. À ce titre la SOLEAM s'est engagée à rétrocéder à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence les biens figurant à l'article 1.1 restant lui appartenir, pour intégration dans le domaine public de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.**

En conséquence de tout ce qui précède, il est passé un protocole foncier portant sur la cession des emprises foncières désignées ci-après.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ACCORD**

**Article 1 - Cession**

La SOLEAM s'engage à rétrocéder auprès de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence les parcelles suivantes situées :

➤ **MARSEILLE – 13013 - ZAC des Hauts de Sainte Marthe**

**Article 2 - Désignation**

- Voirie Avenue des Pâquerettes

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
889	L	525	Avenue des Pâquerettes		9	28
889	L	536	Avenue des Pâquerettes		13	23
Contenance totale					22	51

Tels que les biens vendus existent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et, tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Article 3 - Origine de propriété**

L'origine de propriété des immeubles et droits immobiliers attachés, objets des présentes sera plus amplement détaillés dans l'acte authentique.

**Article 4 – Prix**

La cession desdits biens est consentie et acceptée moyennant un prix total de ..... € (.....EUROS) soit un prix de .....€ par mètre carré, en accord avec les parties et conformément à l'évaluation du pôle domanial sous le n° 2022-21.....en date du.....

**Charges et Conditions Générales**

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes :

**1°) État-Mitoyenneté-Désignation-Contenance**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra l'immeuble cédé en l'état où il se trouve au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents ou

cachés, parasites ou végétaux parasites, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

## **2°) Servitudes**

La Métropole Aix-Marseille-Provence profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelle ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens cédés, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

À ce sujet, le cédant déclare :

- Qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les bien cédés.
- Qu'il n'en existe pas d'autres que celles résultants des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles d'urbanisme.

Et les différentes servitudes seront relatées dans l'acte définitif.

## **3°) Pollution**

L'acquéreur s'engage à prendre les parcelles en l'état. Le vendeur s'engage à fournir les différents diagnostics pollution joints aux actes d'acquisition.

## **4°) Validité**

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée Délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence, autorisant l'acquisition desdites parcelles au prix, charges et conditions des présentes.

## **5°) Réitération Notariée**

L'acte authentique devant réitérer les présentes sera passé par devant notaire désigné par la SOLEAM et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

## **6°) Frais – Droits et émoluments**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Cessionnaire.

**7°) Litiges**

En cas de litige lié au présent protocole, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux compétents, après épuisement des voies amiables.

**Fait en trois exemplaires, à Marseille Le**

**Pour « LE CÉDANT »**

La SOLEAM représentée par :  
Le Directeur Général

**Pour « Le CESSIONNAIRE »**

La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par :

**Jean-Yves MIAUX**

**M.....**