CONCESSION CAPELETTE / CAP EST

PROTOCOLE FONCIER

Portant sur :

Deux parcelles de terrain Marseille (10ème)
856C n° 231 - Rue Charles Cerrato/Place Paséro
856 C n°230 - Rue Jean-Baptiste Reboul

ENTRE :

La SOCIETE LOCALE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE (AIX-MARSEILLE-PROVENCE), sigle SOLEAM, Société Publique Local au capital de 5.910.600,00 Euros, ayant son siège social Immeuble Le Noilly - 146 rue du Paradis à 13006 Marseille 6ème arrondissement, identifiée au répertoire SIRENE sous le n° 524 460 888 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille.,

Représentée aux présentes par son Directeur Général en la personne de Monsieur Paul COLOMBANI, ayant le pouvoir de signer en vertu des pouvoirs généraux qui lui ont été délégués par le conseil d'administration du 25 juin 2025, dont une copie est jointe au présent protocole.

LE CEDANT D'UNE PART,

ET

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

Représentée par son Président en exercice, Nicolas Isnard agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'un procès-verbal n°HN-001-19148/26/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 7 avril 2026 relatif à son élection.

LE CESSIONNAIRE D'AUTRE PART,

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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

EXPOSE

La **Ville de MARSEILLE** a engagé depuis plusieurs années une politique forte de revalorisation et dynamisation des quartiers formant l'entrée **Est de MARSEILLE.**

A cet égard, il est rappelé que par **délibération n° 96/450 EUGE du 22 juillet 1996**, le Conseil Municipal de la **Ville de Marseille** a approuvé la convention de **Concession n°96/264** consentie à **Marseille Aménagement**.

Les conditions, les modalités d'intervention de **Marseille Aménagement** ainsi que les rapports entre cette dernière et **la Ville de Marseille** ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'Article L 300-4 du Code de l'Urbanisme (Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 ; Loi n°94-112 du 09 février 1994 ; Loi n°96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 15 octobre 1996.

Par délibérations successives le Conseil Municipal a validé **14 avenants** à la concession susvisée.

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et aux délibérations du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, l'**avenant n°15** a été approuvé et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC Capelette à compter du 1er janvier 2016.

La loi MAPAM du 27 janvier 2014, compétée 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-Pole Provence, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 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 1er 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.

Aux termes de la **délibération n° EPPS 005-470/12/CC du 29 juin 2012** et celle **n° EPPS 005-464/13/CC du 28 juin 2013** du **Conseil de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**, est confirmé le maintien des périmètres ainsi que la délégation du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) pour la Convention Publique d'Aménagement de la Capelette (10e).

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

La société **Marseille Aménagement** a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la **SOLEAM,** Société Publique Locale (S.P.L), à compter du 28 novembre 2013, et la concession d'aménagement et le droit de préemption ont été transférés à la **SOLEAM** par **Délibération du Conseil Municipal n°13/077/FAEM du 07 octobre 2013.**

La SOLEAM est propriétaire d'une parcelle cadastrée section 856C n° 231 pour 19a 92ca m^2 située à Marseille 13010, Place Paséro et rue Charles Cerrato incluse dans le périmètre de la concession de la Capelette.
Ledit périmètre a été créée par **Délibération du Conseil Municipal n°99/657 EUGE du 19 juillet 1999.**

Par délibération **n° URB 027-6449/19/CM du 20 Juin 2019**, le CRAC au 31/12/2018 et **l'avenant n°19** à la concession d'aménagement ont été validés.

La parcelle objet des présentes et propriété SOLEAM, est à usage de place publique. Il a été relevé la nécessité de procéder à sa cession, à la Métropole Aix Marseille Provence afin de lui permettre d'assurer sa mission de gestion de cet espace à caractère public.

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

CESSION

La **SOLEAM** cède sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, à **la Métropole Aix-Marseille-Provence** qui accepte, deux parcelles situées à Marseille (10ème arrondissement) dont la désignation suit.

Article 1 – DESIGNATION

Les biens sont situés à Marseille 13010, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
856	**C**	**231**	**CH DE L ARGILE**	00	**19**	**92**
856	**C**	**230**	**CH DE L ARGILE**	00	**43**	**01**
			TOTAL	00	**62**	**93**

Tel que ledit bien cédé existe, avec toute ses aisances et dépendances, et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ARTICLE 2 – PROPRIETE JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété est reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes à recevoir par **l'Étude SANTELLI - DURAND**, Notaire de la **SOLEAM,** et le Notaire de la **Métropole Aix-Marseille-Provence.**

ARTICLE 3 - PRIX

Cette cession de terrain ne donnera lieu à aucune contrepartie financière au profit du vendeur au moment de sa réitération par acte authentique notarié car elle constitue un apport foncier du concessionnaire au profit de son concédant au titre de la concession d'aménagement de la Capelette à Marseille 10ème arrondissement.

Une évaluation de la valeur vénale des terrains objets des présentes sera établie par le pôle d'évaluation Domanial avant la réitération authentique des présentes.

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

ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente cession est consentie et acceptée sous les charges et sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°/ Etat – Mitoyenneté – Désignation – Contenance.

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien cédé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute erreur pouvant exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte du **CESSIONNAIRE**.

2°/ Impôts et Charges – Servitudes

Le **CESSIONNAIRE** paiera les impôts et charges à compter de la réitération des présentes.

Le **CESSIONNAIRE** profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever lesdits immeubles, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **CEDANT** et sans que la présente clause puisse

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou par la loi.

A ce titre le **CEDANT** déclare :

qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'ensemble les biens cédés, et qu'il n'en existe pas d'autre que celles résultant des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de la Loi et des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 5 – POLLUTION – INSTALLATIONS CLASSEES

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'immeuble objet des présentes est cédé en l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans qu'il soit possible de prétendre à une indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause.

Il est toutefois rappelé les dispositions de l'article L 514-20 du code de l'environnement et notamment celle dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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. »

« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. »

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur le terrain ("installations classées").

ARTICLE 6 – MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

Le présent protocole foncier emporte possibilité de mise à disposition anticipée de la parcelle objet des présentes, au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à compter de la date de la délibération du Conseil Métropolitain approuvant le présent protocole, rendue exécutoire et sous la responsabilité du **CESSIONNAIRE**.

ARTICLE 7 – FRAIS – DROITS ET EMOLUMENTS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge de **la Métropole Aix Marseille Provence**.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

ARTICLE 8 - 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 originaux à Marseille,

Le

« LE CEDANT »	« LE CESSIONNAIRE »
Pour SOLEAM **Le Directeur Général** **Paul COLOMBANI**	**Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence** **Représentée par ...**

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026