

Protocole foncier

NPNRU – Secteur « Trillade Grands Cyprès » - AVIGNON

Définition des parties

ENTRE :

La **Ville d'Avignon**, Maître de l'ouvrage, représentée par Madame Cécile HELLE, Maire, agissant en vertu de la délibération n°2 en date du 4 juillet 2020 et spécialement habilitée en vertu de la délibération en date 22 février 2025,

D'une première part,

ET

La **Société Grand Avignon Aménagement**, Société Publique Locale au capital de 1 000 000 €, dont le siège social est situé au 320 chemin de Meinajariès, BP 1259 Agroparc, 84911 Avignon Cedex 9, inscrite au Registre du Commerce d'Avignon sous le numéro 902 738 301 ;
Représentée par Monsieur Joël GUIN, son Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 13/07/2021 ;

D'une deuxième part,

ET

La Société dénommée **ERILIA**, Société anonyme à conseil d'administration, au capital de 5.399.472,00€, dont le siège est à MARSEILLE (13006) 72 bis rue Perrin Solliers, identifiée au SIREN sous le numéro 058 811 670 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE. La société ERILIA est représentée par +++++, en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes par Monsieur Frédéric LAVERGNE, Directeur Général de la société ERILIA, aux termes d'une procuration sous seing privé, en date à MARSEILLE du +++++.
Monsieur Frédéric LAVERGNE agissant en sa qualité de directeur général de la société ERILIA, fonction à laquelle il a été nommé par décision du Conseil d'Administration du 14 juin 2019 renouvelé dans cette fonction suivant décision du Conseil d'Administration du 24 juin 2022.

D'une troisième part,

Exposé

Le 27 novembre 2019, le Conseil Municipal de la Ville d'Avignon a approuvé la Convention pluriannuelle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Le quartier « Trillade Grands Cyprès » fait partie des secteurs concernés par le NPNRU. Il fait l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain comprenant le réaménagement et la végétalisation de ses voiries et espaces publics, la construction d'un programme immobilier mixte (activités, commerces, logements) en entrée ouest de quartier, la réhabilitation du groupe scolaire et la résidentialisation des bâtiments de logements sociaux, propriétés du bailleur social ERILIA.

Pour réaliser les travaux d'aménagement du quartier et le programme de construction mentionné ci-avant, la Ville d'Avignon a confié, par délibération du 26 novembre 2022, une concession d'aménagement à la SPL Grand Avignon Aménagement pour une durée de 5 années (2022 – 2027).

Pour réaliser les travaux rattachés à la résidentialisation des logements propriétés d'ERILIA, une Convention de Transfert Temporaire de Maîtrise d'Ouvrage entre le bailleur social ERILIA et la Ville d'Avignon a été définie.

Concernant la situation foncière :

ERILIA est actuellement propriétaire de plusieurs parcelles non bâties dont une partie sera cédée à la Ville d'Avignon et une autre partie à la SPL GAA pour la réalisation du programme de construction de la concession d'aménagement qui lui a été confiée par la ville d'Avignon.

La Ville d'Avignon est actuellement propriétaire de plusieurs parcelles ayant vocation à être rétrocédées à ERILIA après réalisation des travaux de résidentialisation de ses bâtiments de logements, comme acté dans la Convention de Transfert de Maîtrise d'Ouvrage conclue entre ERILIA et la Ville.

Le présent protocole a pour objet de définir les modalités de ces cessions foncières :

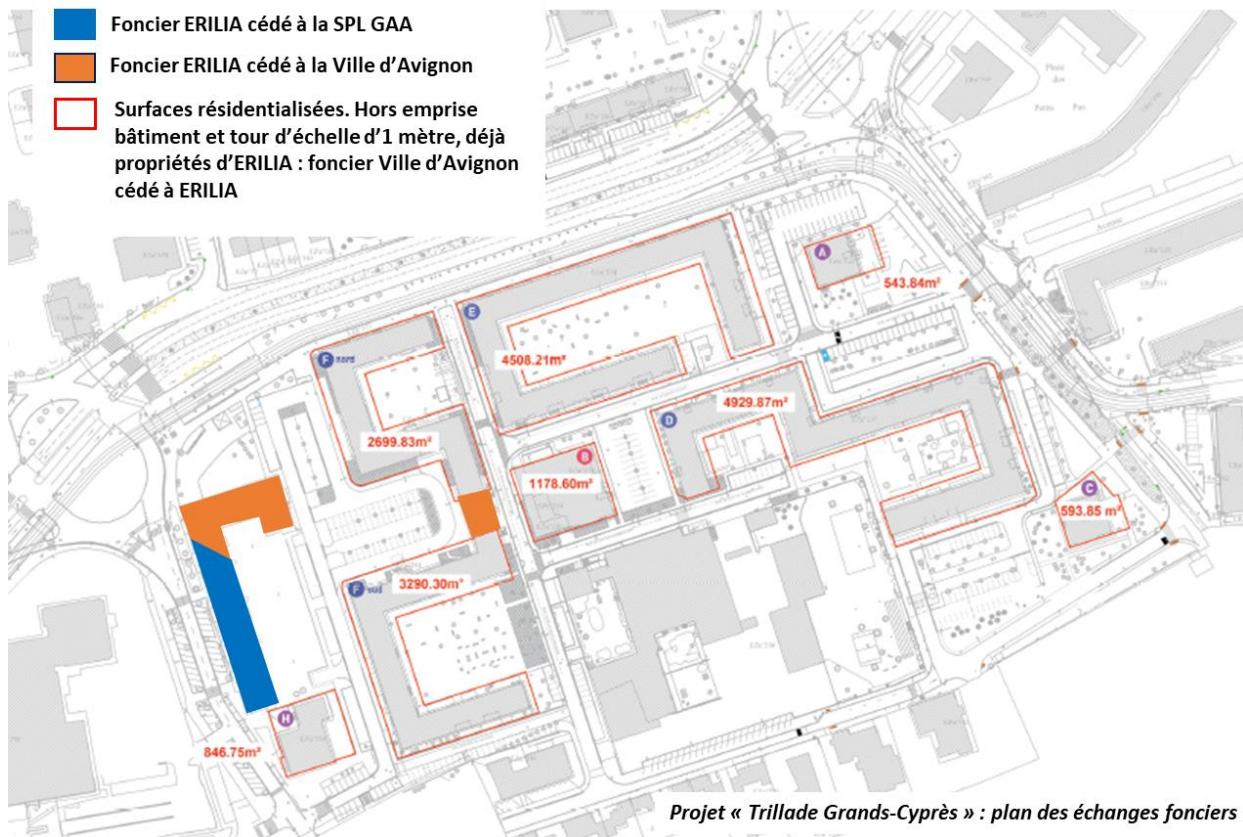
- D'ERILIA à la Ville d'Avignon pour les biens désignés à l'article 1-1
- D'ERILIA à la SPL pour les biens désignés à l'article 1-2
- De la Ville d'Avignon à ERILIA pour les biens désignés aux articles 1-3

Il a été convenu et exposé ce qui suit,

Accord :

Légende

- Foncier ERILIA cédé à la SPL GAA
- Foncier ERILIA cédé à la Ville d'Avignon
- Surfaces résidentialisées. Hors emprise bâtiment et tour d'échelle d'1 mètre, déjà propriétés d'ERILIA : foncier Ville d'Avignon cédé à ERILIA



ARTICLE 1 : CESSION - DESIGNATION

Le Vendeur cède, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, aux Acquéreurs qui acceptent, les emprises foncières, non bâties ou après démolition, dont la désignation suit :

ARTICLE 1-1 : CESSION DE LA PART D'ERILIA AU PROFIT DE LA VILLE D'AVIGNON :

ERILIA cède à la Ville d'Avignon les parcelles suivantes :

Parcelle ou partie de parcelle cédée	Adresse	Superficie cédée (prévisionnelle)	Surface parcelle totale (m²)	Destination finale
EZ 356, EZ 355, EZ354, EZ 357 p	2 Comte de Grignan, 1 rue Joseph de Montgolfier	Découpage à réaliser par SPL si ce dernier est complexe	Environ 826 m²	Espace public : esplanade
EZ 371 p	7 place de Rhodes	Découpage à réaliser par SPL si ce dernier est	Environ 180 m²	Espace public et voirie modes doux

		complexe		
--	--	----------	--	--

ARTICLE 1-2 : CESSION DE LA PART D'ERILIA AU PROFIT DE LA SPL GAA :

ERILIA cède à la SPL Grand Avignon Aménagement partie de la parcelle suivante :

Parcelle ou partie de parcelle cédée	Adresse	Superficie cédée (prévisionnelle)	Surface parcelle totale (m ²)	Destination finale
EZ 350, EZ 351, EZ 352, EZ 353 p	3, 5, 7, 9 rue Joseph de Montgolfier	Découpage à réaliser par SPL si ce dernier est complexe	Environ 1000 m ²	Espace public : esplanade

ARTICLE 1-3 : CESSION DE LA PART DE LA VILLE D'AVIGNON AU PROFIT D'ERILIA :

La Ville d'Avignon cède la surface prévisionnelle de 6 800 m² à détacher du domaine public correspondant au périmètre sur le plan ci-dessous.

La Ville d'Avignon prévoit sur une superficie de 6 800 m² une désaffectation et un déclassement de sa propriété en nature de domaine public non cadastré, en vue de son intégration dans le domaine privé puis de cession à ERILIA.

ARTICLE 2 : PROPRIETE – CALENDRIER PREVISIONNEL DES CESSIONS ET OCCUPATION DES TERRAINS

1) Transfert de propriété :

ERILIA, la Ville d'Avignon et la SPL GAA seront propriétaires des biens échangés ou vendus au jour de la signature de l'acte authentique, le présent protocole n'emportant pas transmission de propriété.

Une Convention d'Occupation précaire, signée le 23-04-2024 entre ERILIA et la Ville d'Avignon, permet à la SPL Grand Avignon Aménagement de démarrer les travaux de voirie et d'espaces publics sur les parcelles susvisées appartenant à ERILIA et destinées à être cédées à la Ville, avant qu'elles n'aient fait l'objet d'un acte authentique. Renouvelable tacitement tous les ans, la Convention d'Occupation Temporaire prendra fin à l'acte notarié de cession.

2) Calendrier prévisionnel des cessions et occupation des terrains :

Les présentes cessions foncières auront lieu au plus tard à la fin de la concession.

ARTICLE 3 : PRIX

Les présentes cessions foncières sont consenties aux prix suivants :

- 1€ symbolique pour les fonciers de la Ville d'Avignon cédé à ERILIA après réalisation des travaux au titre de la résidentialisation de ses bâtiments,

- 15 € / m² pour les parcelles EZ 350, EZ 351, EZ 352, EZ 353 EZ 356, EZ 355, EZ354, EZ 357p, dont une partie est cédée à la Ville d'Avignon et une partie à la SPL Grand Avignon Aménagement, et la parcelle EZ 371p cédée de la part d'ERILIA à la Ville d'Avignon.

Ces valeurs ont été validées avec l'ANRU au montant du la contractualisation du projet NPNRU et inscrites dans la Convention pluriannuelle du NPNRU.

ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 4-1 : CONDITIONS GENERALES APPLICABLES A CHACUNE DES CESSIONS :

Nonobstant les précisions ci-dessous, la cession aura lieu aux conditions générales ordinaires et de droit en pareille matière notamment sous les conditions suivantes :

- Les Acquéreurs prendront les biens cédés dans l'état où ils se trouveront le jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le Vendeur, 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, affaissement ou éboulement, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance.
- Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever les biens ci-dessus désignés, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui de s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur.
- A cet égard, les Vendeurs déclarent que lesdits biens ne sont à leur connaissance, grevés d'aucunes servitudes autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme ou de ses anciens titres de propriété.
- Les Acquéreurs paieront, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les biens immobiliers ci-dessus désignés pourront être assujettis, sans exception ni réserve.
- Pendant toute la durée du présent protocole, les Vendeurs s'interdisent toute aliénation totale ou partielle des biens, objet des présentes, de les grever d'une hypothèque ou d'une charge réelle quelconque, ou de les louer.
- Les Vendeurs déclarent que le bien cédé est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel. A défaut, les vendeurs s'engagent à la signature de l'acte authentique à obtenir la main levée à ses frais de toutes hypothèques.

ARTICLE 5 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes cessions sont conclues sous réserve :

ARTICLE 5-1 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU BENEFICE D'ERILIA, POUR LES CESSIONS DES BIENS VISES AUX ARTICLES 1-3

- La réalisation des travaux de résidentialisation tels que figurant dans la convention TTMO ;
- Que l'exercice d'aucun droit de préemption ou de préférence ne fasse obstacle à la réalisation de la vente ;
- De l'absence d'opposition du représentant de l'Etat conformément aux articles l'article L. 443-14 et L. 443-7 du Code la Construction et de l'Habitation.
- Que les procédures réglementaires de cession de la propriété de la collectivité soient respectées (désaffectation et déclassement, évaluation de la DUE et enquête publique).

ARTICLE 5-2 : CONDITIONS SUSPENSIVES AU BENEFICE DE LA VILLE D'AVIGNON ET DE LA SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT, POUR LES CESSIONS DES BIENS VISES AUX ARTICLES 1-1 ET 1-2

- Qu'une annexe à la convention d'occupation précaire soit établie pour travaux concernant les emprises foncières (incluant le 7 place de Rhodes) nécessaires à la réalisation par la SPL GAA des travaux d'aménagement des espaces publics soit signée et en vigueur entre ERILIA et la Ville d'Avignon.

ARTICLE 6 : FRAIS, DROITS ET EMOLUMENTS

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de chacun des acquéreurs, pour chacune des cessions qui les concernent, et ce compris les frais de géomètre.

ARTICLE 7 : LITIGE

ERILIA, la Ville d'Avignon et la SPL Grand Avignon Aménagement déclarent qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens objet des présentes.

Les parties déclarent qu'en cas de litige portant sur les présentes et leurs suites, le Tribunal compétent est celui d'Avignon.

ARTICLE 8 : REITERATION ET VALIDITE DE L'ACCORD

ARTICLE 8-1 : REITERATION DES ACTES D'ACQUISITIONS

Les parties conviennent que le présent protocole d'échange devra être réitéré sous la forme d'un acte authentique devant notaire, conformément à la législation en vigueur.

Pour l'ensemble de ces mutations les parties prenantes au protocole choisissent Maître Clio Peyronnet de l'Office notarié SCP Jullien, Peyronnet et Chiapello, 15 rue Armand de Pontmartin 84000 AVIGNON.

Les frais de notaire sont à la charge des acquéreurs.

La réitération notariée du présent protocole ne pourra intervenir qu'une fois approuvé par chaque organe délibérant des parties en présence :

- Le Conseil Municipal la Ville d'Avignon de février 2025.
- Le Conseil d'Administration de la SPL Grand Avignon Aménagement de mars 2025

ARTICLE 8-2 : CONSEQUENCES EN CAS DE NON-REITERATION

En cas de refus injustifié ou de retard fautif de l'une des parties à procéder à la réitération des actes d'acquisition, la partie lésée pourra, sans préjudice de tout autre droit :

- Exiger l'exécution forcée du protocole, ou
- Résilier le présent protocole, avec indemnisation des préjudices subis.

ARTICLE 8-3 : LA VALIDITE DE L'ACCORD

La validité du présent protocole est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives énoncées aux articles 5-1 et 5-2. En cas de non-réalisation de l'une de ces conditions avant la date limite précisée ci-dessus, le présent protocole sera caduc, sauf accord contraire des parties.

En signant le présent protocole, les parties s'engagent irrévocablement à procéder à l'échange dans les conditions définies, sous réserve de la réitération par acte authentique.

Toutefois, en cas de caducité ou de résolution anticipée pour des raisons prévues par la loi ou le présent protocole, aucune indemnité ne sera due, sauf stipulations contraires.

Le présent protocole demeurera valable jusqu'à la réitération des actes authentiques, dans le respect des délais et conditions définis. Passé ce délai, et sauf prorogation convenue, il cessera de produire ses effets, sous réserve des dommages et intérêts pour la partie ayant causé le manquement.

ARTICLE 9 : DOCUMENTS ET FORMALITES PREALABLES

Chaque partie s'engage à fournir, avant la date de réitération, tous les documents nécessaires à la préparation de l'acte authentique, notamment :

- Les titres de propriété,
- Les diagnostics techniques obligatoires,
- Les autorisations administratives requises (par exemple : certificats d'urbanisme, autorisations d'aménager, etc.),
- Tout document requis pour la purge des droits de préemption ou la levée des hypothèques.

ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif sus-indiqués.

Avignon, le	Avignon, le	Avignon, le
Le Directeur Général d' ERILIA Bailleur Social	Madame Le Maire d'Avignon	Le Président Directeur Général de la SPL Grand Avignon Aménagement
Monsieur Frédéric Lavergne	Cécile Helle	Joël Guin