

# PROTOCOLE FONCIER

## ENTRE :

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté, en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_

**D'UNE PART,**

## ET :

L'indivision RIVIERE composée des personnes physiques suivantes :

### En qualité d'usufruitière :

- Madame Monique RIVIERE demeurant Le Grand Brillouard à Sainte Radegonde (17250),

### En qualité de nus propriétaires :

- Monsieur Bruno RIVIERE demeurant 7 rue des Geais à Saint Palais sur Mer (17420)
- Monsieur Bertrand RIVIERE demeurant Violet à Sainte Radegonde (17250)
- Monsieur Olivier RIVIERE demeurant Le Grand Brillouard à Sainte Radegonde (17250)
- Madame Anne LETHU demeurant 15 chemin des Noisetiers à Orvault (44700)
- Madame Sophie HEDELIN demeurant 11 rue Henri Toutant à Marans (17230)

**D'AUTRE PART,**

## IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### EXPOSE

L'indivision RIVIERE possède une propriété située lieu dit « la Péyregoua » et lieudit « les Prats » sur la commune de La Ciotat d'une superficie totale de 83 419 m<sup>2</sup> environ et cadastrée sous les références suivantes : section BZ n° 55 à 69, section BZ n° 261 à 272, section BZ numéros 274, 275, 278, 581, 583, 585, 587.

Par lettre en date du 26 décembre 2006 et dans le cadre des dispositions des articles L 230-1 à L 230-6 du Code de l'Urbanisme, l'indivision Rivière a mis l'Administration en demeure d'acquiescer la propriété susvisée non bâtie réservée dans son intégralité au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de La Ciotat pour la création d'un cimetière et d'un bassin de rétention.

Au terme des négociations menées avec la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, les propriétaires acceptent de céder à cette dernière la propriété susvisée moyennant la somme de 1 590 500 € (un million cinq cent quatre vingt dix mille cinq cents euros) conformément à l'avis de France Domaine et correspondant à la valeur du bien libre de toute occupation ou location.

**Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :**

## **A C C O R D**

### **I. MOUVEMENTS FONCIERS**

#### **Article 1-1**

Les Consorts RIVIERE cèdent en pleine propriété au profit de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole qui l'accepte, dans le cadre des dispositions des articles L 230-1 à L 230-6 du Code de l'Urbanisme, une propriété de 83 419 m<sup>2</sup> sise lieudit La Peyregoua et lieudit Les Prats à La Ciotat et dont les références cadastrales figurent ci-dessus dans l'exposé.

Cette transaction s'effectue moyennant la somme de 1 590 500 € (un million cinq cent quatre vingt dix mille cinq cents euros) conformément à l'estimation de France Domaine et correspondant à la valeur du bien libre de toute occupation ou location.

#### **Article 1-2**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra les parcelles cédées libres de toute occupation ou location.

A cet égard, les vendeurs s'engagent à procéder à la résiliation du bail verbal ayant pour objet l'exploitation de la propriété dont Monsieur Henri HUGOU, demeurant La Conférence Boulevard de Lavaux à La Ciotat est titulaire.

En outre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra les parcelles cédées avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent les grever.

A ce sujet, les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, les parcelles en cause ne sont grevées d'aucune servitude particulière et qu'ils n'en ont personnellement créée aucune.

#### **Article 1.3**

Les vendeurs déclarent que le bien 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 à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

#### **Article 1.4**

Les vendeurs s'engagent, s'ils viennent à aliéner ou hypothéquer le bien, à informer les acquéreurs ou créanciers de l'existence du présent protocole foncier et ce jusqu'à l'établissement de l'acte authentique le réitérant.

## II CLAUSES GENERALES

### Article 2.1

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en concours ou non avec le notaire des vendeurs que les consorts RIVIERE ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat s'engage à venir signer à la première demande.

Le transfert de propriété prendra effet à l'accomplissement de cette formalité.

### Article 2.2

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole

### Article 2.3

Le présent protocole ne sera opposable qu'une fois approuvé par les assemblées délibérantes de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Fait à Marseille, le

Les vendeurs

Pour le Président de la Communauté Urbaine  
Marseille Provence Métropole  
Représenté par  
Son 5<sup>ème</sup> Vice-Président en exercice, agissant de  
par délégation au nom et  
Pour le compte de ladite Communauté

Mme Monique RIVIERE

Mr BRUNO RIVIERE

Mr Bertrand RIVIERE

Mr Olivier RIVIERE

Mme Anne LETHU

Mme Sophie HEDELIN

<b>TRÉSOR PUBLIC</b> DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE TRÉSOR GÉNÉRAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE <b>France</b> <b>Domaine</b> Site de Sainte-Anne 38, BD BAPTISTE BONNET 13285 marseille cedex 20	DUFH - 6 JAN. 2009 NO u ST	<b>AVIS DU DOMAINE</b> (valeur vénale) Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 Loi n° 95-127 du 8 février 1995 Loi n° 2000-1168 du 11 décembre 2001-article 23	DSA DDEAI N°-7300 Mod. A
	COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE N° d'enregistrement : 08/12/32931A Courrier arrivé le 23 DEC. 2008 Original à : DGOE Copie à :		

N° 2008-13V1896/04 rattaché à 2007-13V1093/04

Enquêteur : JB. THEIL  
☎ : 04 91 23 60 58  
Fax : 04 91 23 60 23  
Mel. : jean-bruno.theil@cp.finances.gouv.fr  
Réception sur rendez-vous

<b>1. Service consultant :</b>	<b>COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE</b> <b>Urbanisme, Foncier, Equipements d'Intérêt Communautaire</b> <b>Pôle Développement et Solidarité</b> <b>LES DOCKS Atrium 10.7</b> <b>10, Place de la Joliette</b> <b>13 002 MARSEILLE</b>
--------------------------------	---

- 2. **Date de la consultation :** lettre du 31.10.08, reçue le 6.11.08.  
Vos référ. : DUFH/MD/FB Affaire suivie par Magali DUMONTEIL
- 3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Mise en demeure d'acquiescer des Consorts Riviere dans le cadre de deux emplacements réservés 1) n° 84 réalisation d'un cimetière par MPM 2) n° 83 bassin de rétention par la Ville de La Ciotat
- 4. **Propriétaires présumés :** Consorts RIVIERE
- 5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

IMMEUBLE sis : lieu dit « La Peyreoua » - « Les Prats »  
angle Av Joseph Roumanille / Bd de Lavaux  
Section BZ (cf descriptif ci-après)  
Commune de : LA CIOTAT

**8) EVALUATION :**

Description : Estimation du coût prévisionnel des acquisitions foncières dans le cadre de la mise en demeure d'acquiescer des Consorts Riviere d'un ensemble de parcelles d'une surface de 83 419 m<sup>2</sup>, au nord de la commune / A 50, au relief varié, (partie en nature de vignes / oliveraie - végétation en nature de garrigues / pins / essences méditerranéennes) composé des secteurs « Peyreoua » et « Les Prats ». Terrains situés à proximité de l'autoroute A 50 - gare SNCF.

Voiries : routes carrossables Réseaux : moyennement proches.

Les Prats		La Peyregoua	
BZ 55	495	BZ 261	710
BZ 56	755	BZ 262	1 040
BZ 57	4 440	BZ 263	880
BZ 58	780	BZ 264	195
BZ 59	195	BZ 265	405
BZ 60	3 040	BZ 266	305
BZ 61	335	BZ 267	4 850
BZ 62	8 510	BZ 268	1 540
BZ 63	315	BZ 269	220
BZ 64	405	BZ 270	5 780
BZ 65	240	BZ 271	2 760
BZ 66	560	BZ 272	490
BZ 67	3 650	BZ 274	1 240
BZ 68	7560	BZ 275	445
BZ 69	9 400	BZ 278	7 664
		BZ 581	12 460
		BZ 583	13
		BZ 585	1 220
		BZ 587	522
<b>Totaux</b>	<b>40680</b>		<b>42739</b>
<b>Total général</b>			<b>83419</b>

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers : Zonage : PLU approuvé le 22.05.06 : Zonage : PLU approuvé le 22.05.06 : zone AUE P : zone d'extension urbaine à vocation dominante d'équipements publics. Cos et surface non réglementés, hauteur et emprise non règlementées  
Terrains situés à proximité de l'autoroute A 50 / gare SNCF

6. Origine de propriété : /

7. Situation locative : parcelles occupées partiellement par M Hugon, fermier, bail verbal.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Les Prats			La Peyregoua		
BZ 55	495	7 425	BZ 261	710	8 520
BZ 56	755	15 100	BZ 262	1 040	12 480
BZ 57	4 440	88 800	BZ 263	880	10 560
BZ 58	780	15 600	BZ 264	195	2 925
BZ 59	195	3 900	BZ 265	405	6 075
BZ 60	3 040	60 800	BZ 266	305	3 660
BZ 61	335	6 700	BZ 267	4 850	97 000
BZ 62	8 510	170 200	BZ 268	1 540	30 800
BZ 63	315	6 300	BZ 269	220	4 400
BZ 64	405	8 100	BZ 270	5 780	86 700
BZ 65	240	4 800	BZ 271	2 760	55 200
BZ 66	560	11 200	BZ 272	490	9 800
BZ 67	3 650	73 000	BZ 274	1 240	18 600
BZ 68	7560	113 400	BZ 275	445	8 900
BZ 69	9 400	141 000	BZ 278	7 664	153 280
			BZ 581	12 460	186 900
			BZ 583	13	260
			BZ 585	1 220	12 200
			BZ 587	522	10 440
<b>Totaux</b>		<b>726 325</b>			<b>718 700</b>
<b>Total général</b>					<b>1 445 025</b>

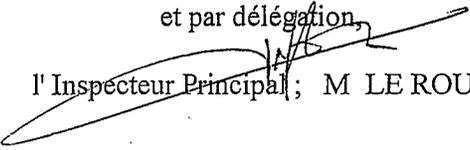
La valeur vénale actuelle est de l'ordre de **1 445 000 Euros** (Un million quatre cent quarante cinq mille Euros) Sous réserve d'un métrage définitif de l'emprise nécessaire pour les équipements publics.

Remploi : mise en demeure d'acquérir avec emplacement réservé :  
 $5\ 000\ \text{€} \times 20\% + 10\ 000\ \text{€} \times 15\% + 1\ 430\ 000\ \text{€} \times 10\% = 145\ 500\ \text{Euros}$

#### 10. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : non pris en compte.  
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai **d'un an**.  
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.  
Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (art. R. 18 du Code du Domaine de l'Etat).  
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Impôts.  
En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Marseille, le : <sup>17 XII</sup> . . . 2008  
Pour le Trésorier Payeur Général,  
et par délégation,

  
l'Inspecteur Principal; M LE ROUX