

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de la dite communauté, en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° en date du

D'UNE PART,

ET

Monsieur Joël GOUIRAN – né à Marignane le 24 janvier 1974, domicilié 22 rue du Verger – Résidence Club Bourbon, bât. B - appart. 402 – 97400 Saint Denis – La Réunion.

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Par délibérations en date du 30 mars 2006 et du 9 octobre 2006, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique sur le site des Aiguilles ainsi que le principe de l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre.

Afin de mettre en œuvre cette politique de développement économique et d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent sur ce secteur, il convient que la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole s'assure de la maîtrise foncière des terrains.

Dans cette démarche, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations pour acquérir à l'amiable un terrain non bâti à Ensues-La-Redonne cadastré Quartier l'Aiguille – Section B N° 8, propriété des Consorts GOUIRAN, d'une superficie totale de 5 870 m².

Un accord est intervenu pour l'acquisition de ce bien au prix de 72 039,25 euros, toutes indemnités confondues, conformément à l'avis de France Domaine.

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

A C C O R D

I – CARACTERISTIQUES FONCIERES

ARTICLE 1.1

Les consorts GOUIRAN s'engagent à céder à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole un terrain non bâti sur la commune d'Ensuès-la-Redonne cadastré Section B N° 8 d'une superficie de 5 870 m² moyennant la somme de 72 039,25 euros, conformément à l'avis de France Domaine.

ARTICLE 1.2

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole prendra le bien dans l'état où il se trouve. A cet égard, les vendeurs déclarent expressément que le bien est libre de toute location ou occupation.

En outre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole prendra le bien avec les servitudes qui peuvent le grever. A cette occasion, les vendeurs déclarent ne pas avoir créé de servitude et n'en connaître aucune.

ARTICLE 1.3

En matière d'environnement, les propriétaires s'engagent à déclarer si le bien a fait l'objet d'une activité publique ou privée pour le traitement de déchets, hydrocarbure ou substance toxique quelconque, étant susceptible d'entraîner une pollution. Le cas échéant, ils seront tenus d'en préciser la nature.

II – CLAUSES GENERALES :

ARTICLE 2.1

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

ARTICLE 2.2

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 principal. A défaut, les vendeurs s'engagent à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

Les vendeurs déclarent que l'immeuble est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle d'ordre conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

ARTICLE 2.3

Les vendeurs autorisent la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à prendre de manière anticipée la bande de terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant notaire et autorise cette dernière à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2.4

Le paiement du prix interviendra suite à l'accomplissement des formalités de la publication hypothécaire ou sur l'attestation du notaire engageant sa responsabilité.

ARTICLE 2.5

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique que les parties s'engagent, à la première demande, à signer en l'étude de Maître BONETTO – 2 Place du 11 Novembre – 13723 Marignane Cedex.

III – CLAUSE SUSPENSIVE

ARTICLE 3.1

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée délibérante de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et la signature de l'ensemble des propriétaires indivisaires du bien, à savoir Madame Andrée OLIVE veuve GOUIRAN, Madame Nicole SARDES veuve GOUIRAN, Messieurs GOUIRAN Patrick et Joël.

Fait à Marseille, le

Le Vendeur,

Pour le Président de la Communauté
urbaine Marseille Provence Métropole
Représentée par son 5^{ème} Vice-Président
En exercice, agissant par délégation au nom
Pour le compte de ladite Communauté.

M GOUIRAN Joël

André ESSAYAN

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de la dite communauté, en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n° en date du

D'UNE PART,

ET

Madame Andrée Thérèse Louise OLIVE veuve GOUIRAN, née à Chateaufort les Martigues le 29/01/17

Madame Nicole SARDES veuve GOUIRAN née à Marseille le 08/06/46
Demeurant 30 avenue du Général de Monsabert 13820 ENSUES LA REDONNE

Monsieur Patrick GOUIRAN – né à Marseille le 19 mars 1968
Demeurant 30, avenue du Général de Monsabert – 13820 ENSUES LA REDONNE.

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Par délibérations en date du 30 mars 2006 et du 9 octobre 2006, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre d'une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique sur le site des Aiguilles ainsi que le principe de l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre.

Afin de mettre en œuvre cette politique de développement économique et d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent sur ce secteur, il convient que la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'assure de la maîtrise foncière des terrains.

Dans cette démarche, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé des négociations pour acquérir à l'amiable un terrain non bâti à ENSUES LA REDONNE cadastré Quartier l'Aiguille – Section B N° 8, propriété des Consorts GOUIRAN, d'une superficie totale de 5 870 m².

Un accord est intervenu pour l'acquisition de ce bien au prix de 72 039,25 euros, toutes indemnités confondues, conformément à l'avis de France Domaine.

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

A C C O R D

I – CARACTERISTIQUES FONCIERES

ARTICLE 1 – 1

Les consorts GOUIRAN s'engagent à céder à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole un terrain non bâti sur la commune d'Ensues la Redonne cadastré Section B N° 8 d'une superficie de 5 870 m² moyennant la somme de 72 039,25 euros, conformément à l'avis de France Domaine.

ARTICLE 1 – 2

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra le bien dans l'état où il se trouve. A cet égard, les vendeurs déclarent expressément que le bien est libre de toute location ou occupation.

En outre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra le bien avec les servitudes qui peuvent le grever. A cette occasion, les vendeurs déclarent ne pas avoir créé de servitude et n'en connaître aucune.

ARTICLE 1 - 3

En matière d'environnement, les propriétaires s'engagent à déclarer si le bien a fait l'objet d'une activité publique ou privée pour le traitement de déchets, hydrocarbure ou substance toxique quelconque, étant susceptible d'entraîner une pollution. Le cas échéant, ils seront tenus d'en préciser la nature.

II – CLAUSES GENERALES :

ARTICLE 2 - 1

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

ARTICLE 2 - 2

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 principal. A défaut, les vendeurs s'engagent à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

Les vendeurs déclarent que l'immeuble est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle d'ordre conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

ARTICLE 2- 3

Les vendeurs autorisent la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à prendre de manière anticipée la bande de terrain avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique devant notaire et autorisent cette dernière à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2 - 4

Le paiement du prix interviendra suite à l'accomplissement des formalités de la publication hypothécaire ou sur l'attestation du notaire engageant sa responsabilité.

ARTICLE 2 - 5

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique que les parties s'engagent, à la première demande, à signer en l'étude de Maître BONETTO – 2 Place du 11 Novembre – 13723 Marignane Cedex.

III – CLAUSE SUSPENSIVE

ARTICLE 3- 1

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la signature de l'ensemble des propriétaires indivisaires du bien, à savoir Madame Andrée OLIVE veuve GOUIRAN, Madame Nicole SARDES veuve GOUIRAN, Messieurs Gouiran Patrick et Joël.

Fait à Marseille, le

Les Vendeurs

Pour le Président de la Communauté
Urbaine Marseille Provence Métropole
Représentée par son 5^{ème} Vice-Président
En exercice, agissant par délégation au nom
Pour le compte de ladite Communauté.

Mme OLIVE Andrée
Mme SARDES Nicole
M GOUIRAN Patrick

André ESSAYAN

Propriétaire	Ref. Cadast.	Contenance	Nature du sol	VM² retenue	Ind. Principale	Remploi	Total
Propriétaire	B 206	2415 Verger		8,8	21252	3137,45	24389,45
SBA	B 207	1910 Vigne		11	21010	3113,25	24123,25
Passy	B698	6331 Terre		11	69641	7976,35	76707,35
Pic	B208	1870 Terre		11	20570	3069,25	23639,25
Monclard	B2	9268 Terre		11	101948	11207,05	113155,05
CUMPM	B3	3925 Terre		11	43175	5329,75	48504,75
CUMPM	B4	4150 Vigne		11	45650	5977,25	51627,25
Gouiran	B8	5870 Sol		11	64570	7469,25	72039,25
Bernestre	B9	4183 Vigne		11	46013	5613,55	51626,55
CUMPM	B10	3820 Terre		11	42020	5214,25	47234,25
Gourran	B11	3570 Vigne		11	39270	4939,25	44209,25
Ottar	B12	3625 Vigne/sol		11	39875	4999,75	44874,75
Commune En	B13	1850 Vigne		11	20350	1017,5	21367,5
Mouren	B15	4005 Vigne		11	44055	5417,75	49472,75
Etenne	B16	1625 Verger		11	17875	2799,75	20674,75
CUMPM	B17	1785 Vigne		11	19635	2975,75	22610,75
Tourrel	B18	2180 Terre		11	23980	3410,25	27390,25
Ottar	B19	3658 Verger		11	40238	5036,05	45274,05
S. Alimentaria	B20	10296 Jardin/sol		9,9	101930,4	11205,29	113135,69
Boirelly	B21	3696 Verger		11	40656	5077,85	45733,85
Malfatto	B22	1675 Terre		11	18425	2854,75	21279,75
Malfatto	B225	7200 Landes		11	79200	8932,25	88132,25
Audibert	B23	1595 Vigne		11	17545	2766,75	20311,75
Malfatto	B24	1770 Terre		9,9	17523	2764,55	20287,55
Bernis	B26	1605 Terre		11	17655	2777,75	20432,75
Oriz	B27	1600 Terre		11	17600	2772,25	20372,25
CUMPM	B28	3700 Verger		11	40700	5082,25	45782,25
Monclard	B29	10995 Terre		9,9	108850,5	11897,3	120747,8
CUMPM	B30	5115 Verger		11	56265	6638,75	62903,75
Malfatto	B31	2045 Terre		9,9	20245,5	3195,05	23440,55
Malfatto	B32	870 Terre		9,9	8613	1541,95	10154,95
CUMPM	B33	4080 Vigne		11	44880	5500,25	50380,25
Roche	B34	12278 Terre		9,9	121552,2	13167,47	134719,67

DIRECTION GENERALE DES
FINANCES PUBLIQUES -
Direction Régionale des Finances
Publiques de la Région Provence-
Alpes-Côte d'Azur et du
Département des Bouches-du-Rhône
16, rue Borde
13 357 Marseille CEDEX 20



N° 7307

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Mod. V

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Loi n° 95-127 du 8 février 1995)



Pôle Gestion Publique
Service France Domaine
Site de Sainte-Anne
38, bd Baptiste Bonnet
13 285 Marseille Cedex 20

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE	
N° d'enregistrement :	DPLDIVCOU/ 2014-03-16433
Courrier arrivé le	01 MARS 2011
Original à : PCDMA T	
Copie à :	

N° 2010-033V4359

Evaluateur : Catherine THIERS

Téléphone : 04 91 23 60 57

Télécopie : 04 91 23 60 23

Mél. : tgdomaine013@dgfip.finances.gouv.fr

Réception sur rendez-vous.

1. Service consultant :

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

Développement durable et attractivité du territoire

BP 48 014

13 567 MARSEILLE CEDEX 02

Vos références : DGDDAT/DUF/LG/JV

Affaire suivie par : Mme Laure GUICHARD

2. Date de la consultation :

Le : 22 novembre 2010

Reçue le : 25 novembre 2010

Complétée le : Néant

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Demande d'évaluation foncière en vue de l'acquisition de parcelles de terrain sises à Ensues-la-Redonne dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Aiguilles : évaluation sommaire et globale.

4. Propriétaire présumé : Divers propriétaires

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Section : Diverses

Parcelle : Diverses

Superficie du terrain : env. 62 ha

Superficie bâtie : Néant

Commune : Ensues-la-Redonne

Nature – Situation :

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 :

ZAC des Aiguilles

6. Origine de propriété : Sans intérêt pour l'évaluation.

7. Situation locative : Estimation libre de toute location ou occupation.

8. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Les indemnités dues dans le cadre de ce projet, déterminées de façon sommaire, demeurent fixées pour les parcelles non bâties et présumées libres de toute occupation à :

10 090 000 € HT (DIX MILLIONS QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS HORS TAXES), selon le détail suivant :

- *indemnités principales : 62 ha à 110 000 €/ha = 6 820 000 € HT,*
- *indemnités de remploi au taux moyen de 15 % = 1 023 000 € HT,*
- *et indemnités diverses = 2 247 000 € HT.*

9. Observations particulières :

La présente estimation ne prend pas en compte les frais liés à la recherche d'amiante, de risques liés au saturnisme et d'insectes xylophages ni, éventuellement, le coût des traitements nécessaires (dans les parties bâties).

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 de la Comptabilité Publique. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

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.

A Marseille, le 23 FEV. 2011

Pour l'Administrateur Général des Finances
Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques
de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et
du Département des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,

