

# PROTOCOLE FONCIER

## ENTRE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, 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 Urbaine Marseille Provence Métropole n° en date du

## D'UNE PART

## ET

Madame DI PASQUALI Christine épouse CLERC – née à MARTIGUES le 25/11/1967 –  
Demeurant 156 rue Julien – 13730 – SAINT VICTORET.

## D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

## EXPOSE

Dans le cadre des études de faisabilité engagées par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur le section Nord Ouest couvrant le territoire des Communes de Marignane, Châteauneuf les Martigues, Saint Victoret, Gignac La Nerthe et Ensues la Redonne, sur une superficie d'environ 400 hectares, le secteur d'Empallière sur la Commune de Saint Victoret a été identifié comme présentant un intérêt en matière de développement économique.

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 titre onéreux, trois parcelles non bâties, cadastrées section AR N° 72 - 168 et 173 d'une contenance de 2 551 m<sup>2</sup>, propriété de Madame CLERC Christine, au terme des actes du 21 septembre 1987 aux minutes de Maître NICOLAS, Notaire à Saint Chamas et du 13 mai 1997 aux minutes de Maître GOIRAND, Notaire à Marignane.

Cette transaction s'effectue pour un montant de 38 265 euros, conformément à l'avis de France Domaine.

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

## **ACCORD**

### **I – CARACTERISTIQUES FONCIERES**

#### **ARTICLE 1-1**

Madame Christine CLERC, s'engage à céder à titre onéreux à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole trois parcelles non bâties situées quartier Empallières sur la Commune de Saint Victoret cadastrées section AR N° 72 – 168 et 173 d'une superficie de 2 551 m².

Cette transaction s'effectue pour un montant de 38 265 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, le vendeur déclare 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, le vendeur déclare ne pas avoir créé de servitudes et n'en connaître aucune.

#### **ARTICLE 1-3**

En matière d'environnement, le propriétaire déclare que le bien n'a jamais fait l'objet d'une activité publique ou privé ni pour le traitement de déchets, hydrocarbure ou substance toxique quelconque.

### **II – CONDITIONS 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.

#### **ARTICLE 2-2**

Le vendeur déclare 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, le vendeur s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

Le vendeur déclare 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**

Madame CLERC Christine autorise la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à prendre de manière anticipée, les parcelles 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 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 Cédex.

### **III - CLAUSE SUSPENSIVE**

#### **ARTICLE 3 - 1**

La présente convention ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée Délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

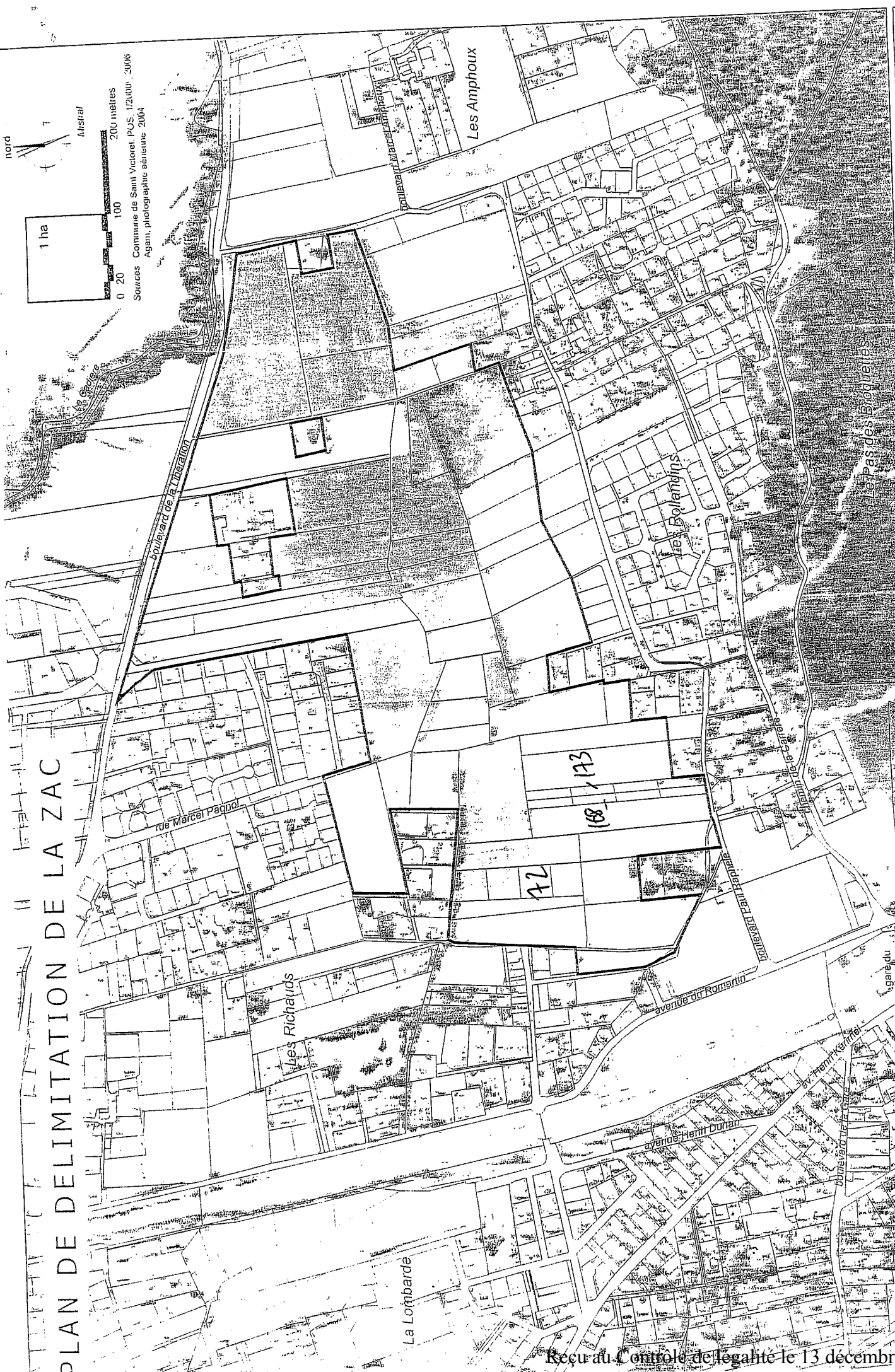
MARSEILLE, le

Le Vendeur

Pour le Président de la Communauté Urbaine  
Marseille Provence Métropole  
Représentée par son 5<sup>ème</sup> Vice-Président  
En exercice, agissant par délégation au nom  
Et pour le compte de ladite Communauté.

Mme Christine DI PASQUALI  
Epouse CLERC

M André ESSAYAN



# PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC

nord

1 ha

0 20 100 200 metres

Alstrial

Sources  
Commune de Saint Victorel P.O.S. 172/000 - 2006  
Agam, photographie aérienne 2004

|                                                                                   |                                                |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <p>CEC</p> <p>Atelier 9</p> <p>54, rue Sainte Victoire</p> <p>13006 Marseille</p> | <p>ZAC D'EMPALLIERES - DOSSIER DE CREATION</p> | <p>Communauté urbaine</p> <p>Métropole</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|

1330, avenue Guibert de la Lauzière

13856 Aix en Provence cedex 3

Recu au Contrôle de légalité le 13 décembre 2011

DIRECTION GENERALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
TRESORERIE GENERALE  
DES BOUCHES-DU-RHÔNE



10, AVENUE DE LA CIBLE  
13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

## AVIS DU DOMAINE (valeur vénale)

N° 7300  
Mod. A

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

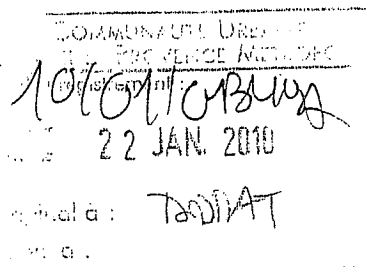
N° 2009-102V2033

Enquêteur : Félix LEONI

Tél : 04 42 37 54 32 / Fax : 04 42 37 54 08

Mel : felix.leoni1@dgfip.finances.gouv.fr

22 JAN. 2009



1. Service consultant : Communauté Urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

2. Date de la consultation : Fax du 07/12/2009.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

A la demande de la CUMPM, le service a procédé à l'évaluation de diverses parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC Empallières à Saint Victoret par avis du 16 juin 2009.

Par fax du 7 décembre 2009, la CUMPM sollicite une marge de négociation pour les parcelles Section AR n°s 70 - 71 - 72 - 73 - 167 - 166 - 170 - 171 - 172 - 173 afin de privilégier un règlement amiable à une future expropriation.

4. Propriétaire présumé : Famille DI PASQUALI

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

### COMMUNE DE SAINT VICTORET

ZAC Empallières.

Les parcelles AR n°s 70 - 71 - 72 - 73 - 167 - 166 - 170 - 171 - 172 - précitées totalisent une superficie de 10 137 m².

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 :

Zone : 1 NAX

6. Origine de propriété : /

7. Situation locative : biens libres de toute occupation ou location.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU  
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
16 rue borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

POLE GESTION PUBLIQUE  
DIVISION FRANCE DOMAINE  
SERVICE EVALUATION  
38 BOULEVARD BAPTISTE BONNET  
13285 MARSEILLE CEDEX 08  
Affaire suivie par : Félix Jean LEONI  
Téléphone : 04 42 37 54 36  
Télécopie : 04 42 37 54 08  
felix.leoni1@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille Provence Métropole  
DDAT Laure Guichard  
BP 48014  
13567 Marseille cedex 02

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| COMMUNAUTE URRAINE<br>MARSEILLE PROVENCE METROPOLE |               |
| N° d'enregistrement :<br>DR.DIV.001/               | 2011-03-21801 |
| Courrier<br>arrivé le                              | 15 MARS 2011  |
| Original à :                                       | DDM +         |
| Copie à :                                          |               |

**Avis n° 2011-102V0006**

Objet : Commune de Saint Victoret  
Zac Empallières Section AR 70, 71, 72, 73, 167, 166, 170, 171, 172  
Vos Réf : Terrains appartenant à la famille Di Pasquali.

Vous avez sollicité une marge de négociation concernant l'acquisition des parcelles visées en objet.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que cette marge n'appelle pas d'observation d'un point de vue domanial.

Une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Au surplus, cet avis n'est valable que pour une cession réalisable uniquement dans les conditions du droit privé.

A Aix-en-Provence, le 7 mars 2011

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directrice Régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône,  
et par délégation,  
L'Inspecteur du Trésor Public,

Félix Jean LEONI

DUF Arrivée le :

17 MARS 2011

## 8. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

| Parcelles | Superficie / m <sup>2</sup> | Valeur vénale € H.T. | Indemnité de remploi |
|-----------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| AR 70     | 1 445                       | 14 450               | 2 417,50             |
| AR 71     | 1 445                       | 14 450               | 2 417,50             |
| AR 72     | 1 427                       | 14 270               | 2 390,50             |
| AR 73     | 1 431                       | 14 310               | 2 396,50             |
| AR 167    | 564                         | 5 640                | 1 096,00             |
| AR 168    | 562                         | 5 620                | 1 093,00             |
| AR 169    | 562                         | 5 620                | 1 093,00             |
| AR 170p   | 505                         | 5 050                | 1 007,50             |
| AR 171p   | 512                         | 5 120                | 1 018,00             |
| AR 172    | 562                         | 5 620                | 1 093,00             |
| AR 173    | 562                         | 5 620                | 1 093,00             |
| AR 174    | 560                         | 5 600                | 1 090,00             |

Pour une superficie totale de 10 137 m<sup>2</sup> la valeur vénale des biens est de l'ordre de 101 370 € H.T.  
et l'indemnité de remploi ressort à 18 205,50 €

(L'indemnité de remploi est calculée selon la méthode usuelle : 20% sur la fraction de l'indemnité principale de 0 à 5000 €, 15% de 5001 à 15 000 € et 10% pour le surplus).

## 9. Réalisation d'accords amiables :

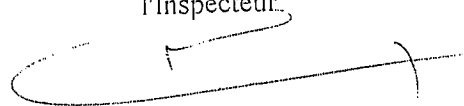
Dans le cadre d'accords amiables il est accordé une marge de négociation de 20 %.

## 10. Observations particulières :

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. 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 Finances Publiques.

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

A Aix-en-Provence, le 15 janvier 2010  
Pour le Trésorier Payeur Général,  
et par délégation,  
l'Inspecteur.



A. CAUVIN