

Communauté urbaine
Marseille Provence Métropole

ZAC D'EMPALLIERES - DOSSIER DE CREATION

Atelier 9
54, rue Sainte Victoire
13006 Marseille

CEC
1330, avenue Guillaibert de la Lauzière
13856 Aix en Provence cedex 3

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 Charlotte Patricia – née à MARTIGUES le 13 février 1965 –
Demeurant 2, Lot des Amandiers – 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° 70 - 167 et 174 d'une contenance de 2 569 m², propriété de Madame DI PASQUALI Charlotte, au terme des actes du 21 juillet 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 38 535 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 Charlotte DI PASQUALI, 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° 70 – 167 et 174 d'une superficie de 2 569 m².

Cette transaction s'effectue pour un montant de 38 535 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 DI PASQUALI Charlotte 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^{ème} Vice-Président
En exercice, agissant par délégation au nom
Et pour le compte de ladite Communauté.

Mme Charlotte DI PASQUALI

André ESSAYAN

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 URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE	
N° d'enregistrement :	2011-03-21891
Courrier arrivé le	15 MARS 2011
Original à :	DDM-4
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,

DUF Arrivée le :

17 MARS 2011

Félix Jean LEONI



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

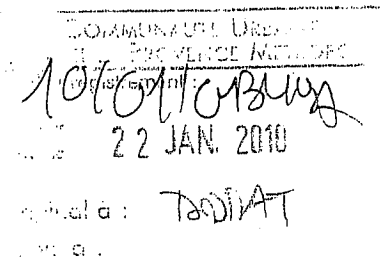
N° 2009-102V2033

Enquêteur : Félix LEONI

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

Mel : felix.leoni1@dgif.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.

DUF Arrivée le :

26 JAN. 2010

SF → LG.

8. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Parcelles	Superficie / m ²	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 m² 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