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 Richard ASCHERO né le 20 septembre 1946 à Marseille et domicilié 200 boulevard Chave à Marseille 13005.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

Monsieur ASCHERO possède une propriété située 25 avenue Nord du Petit Lycée Quartier Belle de Mai à Marseille 3ème arrondissement cadastrée section 811 B n° 58 d'une superficie cadastrale de 295 m² environ en nature de terrain bâti.

Par lettre reçue en date du 23 août 2011 et dans le cadre des dispositions des articles L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme, Monsieur ASCHERO a mis la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en demeure d'acquérir son bien réservé en partie au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille pour la création d'une voie permettant de relier le boulevard Guigou à la rue François Simon à Marseille 3ème arrondissement, quartier Belle de Mai.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole compétente depuis sa création sur l'ensemble du territoire en matière de voirie et d'infrastructure a proposé à Monsieur ASCHERO la cession dudit bien au profit de la collectivité moyennant la somme de 270 000 euros (deux cent soixante dix mille euros) conformément à l'avis de France Domaine.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012

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

ACCORD

I – MOUVEMENTS FONCIERS :

ARTICLE 1.1

Monsieur ASCHERO cède en pleine propriété au profit de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole qui l'accepte, dans le cadre des dispositions des articles L230.1 à L 230.6 du Code de l'Urbanisme, sa propriété d'une superficie cadastrale de 295 m² environ, cadastrée section 811 B n° 58 située 25 avenue Nord du Petit Lycée à Marseille 3ème arrondissement.

Cette transaction s'effectue moyennant la somme de 270 000 euros (deux cent soixante dix mille euros) conformément à l'avis de France Domaine et correspondant à la valeur du bien libre de toute occupation.

ARTICLE 1 – 2

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra la parcelle cédée libre de toute occupation ou location.

En outre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra la parcelle cédée avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent la grever.
A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, la parcelle en cause n'est grevée d'aucune servitude particulière et qu'il n'en a personnellement créée aucune.

ARTICLE 1 – 3

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 personnel.
A défaut, le vendeur s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

ARTICLE 1 – 4

Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012

Le vendeur s'engage s'il vient 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 foncier sera réitéré chez l'un des notaires de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, en concours ou non avec le notaire du vendeur, par acte authentique que Monsieur ASCHERO ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat s'engage à 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 foncier.

ARTICLE 2 – 3

Le présent protocole ne sera opposable qu'une fois approuvé par les assemblées délibérantes de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et qu'à la suite des formalités de notification.

Fait à Marseille, le

Le vendeur

Pour le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son 5ème Vice-Président en exercice, agissant par délégation au nom et pour le compte de ladite Communauté.

Monsieur Richard ASCHERO

André ESSAYAN

Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

DOMAINE
CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Code du Domaine de l 'Etat, art. R 4
Décret n° 86-455 du 14/03/86
Loi n° 95-127 du 8/2/95
Loi n° 2001-1168 du 11/12/01 art. 23

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08

Affaire suivie par : M THEIL
Téléphone : 04 91 23 60 58
Télécopie : 04 91 23 60 23
Jean-bruno.theil@dgfip.finances.gouv.fr

avis n° 2012-203V0636/04 rattaché à 2011- 03V0902/04

1. Service consultant :

COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
Direction de Pôle Aménagement Urbain et Cadre de Vie
BP n° 48 014
13 567 MARSEILLE Cedex 02

COMMUNAUTÉ URBAINE
MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE
N° d'enregistrement
DPPLDIVCOU 2012.29820
Courrier arrivé le 16 AVR. 2012
Original à DUF
Copie à L. Marchand

2. Date de la consultation : lettre du 1.02.2012
Aff. Suivie par Magali DUMONTEIL
3. Opération soumise au contrôle (objet et but) **:** acquisition amiable
4. Propriétaire présumé : M ASCHERO
5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

IMMEUBLE sis : **25, Avenue Nord du Petit Lycée**
Section 811 B n° 58 de 295 m²
Quartier : « Belle de Mai »
Commune de : MARSEILLE 3°

Description : Sur un terrain de 295 m² un immeuble mixte R + 1(const. 1830) : habitation / garage atelier, murs en maçonnerie enduite, couverture : tuiles. Terrasse. Huisserie bois .simple vitrage. Toiture à revoir : tuiles poreuses,
Etat général : à rénover, structure normale.
Distribution : rdc : garage – atelier, (ancienne confiserie) murs en maçonnerie, plafonds bois / hourdis briques – armature béton par endroits. Ensemble vétuste mais structure standard.
1er : partie habitation (inhabitée depuis 2 ans)– chauffage ind. par chaudière gaz – cheminée – salle de bains : plafond cassé – planchers affaissés. Etat intérieur vétuste, à rénover.

Surfaces : maison 65 m² hab (cadastre) terrasse de 62 m² x 0.2 : 12.40 m² = 77.40 m² sup.
Garage-atelier : 270 m² (cadastre)

Emprise partielle calculée comme suit :
longueur 22 m (emprise à 17m de la voie ferrée + marge 5 m env) x largeur 6.20 m = 136 m² arr

PS : sous réserve de métrage définitif

DPAUCV le 10 AVR. 2012

DEE		DHCS	
DUF		Autre	

MINISTÈRE DU BUDGET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012

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 UA v. noyau urbain villageois, *accès par rue étroite*. Prox. voie ferrée. Emplacement reserve pour voie à créer

6. Situation locative : libre d'occupation

7. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Acquisition de la partie rescindée : *réquisition d'emprise partielle* possible car selon l'art L 13-10 du Code de l'Expropriation, la partie restante de l'immeuble reste utilisable dans les conditions normales, l'immeuble non touché par l'emprise demeure accessible et habitable :
emprise partielle de :
valeur du foncier : 136 m² x 700 € = 95 200 €
remploi : 5000 x 20% + 10000 x 15% + 80 200 x 10% = 10 520 €
soit un total de 95 200 € + 10 520 € = 105 720 € arr à **106 000 Euros**

PM : la valeur de la totalité de la propriété est de :
- partie maison : 77.40 m² sup = 162 540 €
- partie atelier - garage : 270 m² = 108 000 €
total de 270 540 € arr à **270 000 Euros**

8. Observations particulières :

Indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'Etat (cf. Instruction 9 G-1-1982). 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 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer ou 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 Finances Publiques.
En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Marseille, le : 3.04.2012
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 des Finances Publiques ;
M THEIL

Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2012