

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 FALCONE Marie-Thérèse, née à Alger le 25 septembre 1939 demeurant à Ascain, résidence Maison Maitextu 918.
Monsieur FALCONE Baptiste né à Limoges (87) le 28 novembre 2000 sous l'administration de sa mère Madame Guyader Laurence, demeurant à Eymonthiers (16) lieudit la Couture.

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

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 Florides 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 deux parcelles de terrain bâties, teintées en jaune sur le plan ci-joint, sur la Commune de Marignane (13) cadastrées quartier les Florides Section Z n° 140 et 145 d'une superficie totale de 7 342 m², propriété des consorts FALCONE.

Un accord est intervenu pour l'acquisition de ce bien au prix de 358 500 euros, 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 FALCONE s'engagent à céder à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole deux parcelles de terrain bâties sur la Commune de Marignane, cadastrées Quartier les Florides – Section Z n° 140 et 145 d'une contenance de 7 342 m², teintée en jaune sur le plan ci-joint, moyennant la somme de 358 500 euros, toutes indemnités confondues.

Article 1.2 :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra les biens dans l'état où ils se trouvent. A cet égard, les vendeurs déclarent expressément que les biens sont libres de toute location ou occupation.

Article 1.3 :

En matière d'environnement, les consorts FALCONE s'engagent à déclarer si le bien a fait l'objet d'une activité publique ou privé pour le traitement de déchets, hydrocarbure ou substance toxique quelconque, étant susceptible d'entraîner une pollution. Le cas échéant, il est tenu 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.

Article 2.2 :

Les consorts FALCONE 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 consorts FALCONE s'engagent à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

Les consorts FALCONE 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 :

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 2.4 :

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 Cedex,

III – CLAUSES SUSPENSIVES :

Article 3.1 :

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

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 délégué au nom et pour le compte de ladite Communauté.

Mme FALCONE Marie-Thérèse

**Madame GUYADER Laurence
Représentant
Monsieur FALCONE Baptiste**

Monsieur Patrick GHIGONETTO



Reçu au Contrôle de légalité le 24 février 2014

02

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
JURIDICTION D'EXPROPRIATION DES BOUCHES DU RHONE
Palais de Justice - 6, rue Joseph AUTRAN 13281 MARSEILLE CEDEX 06
Tél. 04.91.01.69.70

Aff : COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE

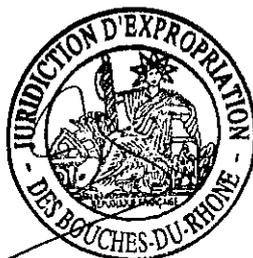
c/ Succession FALCONE - Mme Antoinette SORRENTINO vve
FALCONE

N° R.G. 11/00111

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE, DEPARTEMENT DES
BOUCHES-DU-RHONE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS, LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DES
BOUCHES-DU-RHONE, AU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE
L'ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE, DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-
RHONE, A RENDU LE JUGEMENT DONT LA TENEUR SUIT :**



N° R.G. 11/00111

JUGEMENT

**COMMUNAUTE URBAINE DE
MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE**

**COMMUNAUTE URBAINE DE MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE** Les Docks Atrium 10.7 - 10 place de la Joliette
- BP 48014 - 13002 MARSEILLE

C/

représentée par Me Olivier BURTEZ-DOUCEDE de la SCP
BERENGER M/BLANC X/ BURTEZ DOUCEDE OLIVIER,
avocat au barreau de MARSEILLE

**Succession Inconnue de M. André
FALCONE**
Application des dispositions de l'article
82 du décret du 14/10/1955
Mme Antoinette SORRENTINO veuve
FALCONE

EXPROPRIANTE

CONTRE :

ZAC DES FLORIDES - MARIGNANE
Immeubles cadastrés Quartier des Florides
section Z n°140-145 - 13700
MARIGNANE

**Succession Inconnue de M. André FALCONE, décédé à
ANGLET le 25/08/1998** - né le 27 Juin 1914 à ALGER (Algérie),
de nationalité française, ayant demeuré rue Jean Monnet - 13700
MARIGNANE Application des dispositions de l'article 82 du
décret du 14/10/1955,

**Madame Antoinette SORRENTINO veuve FALCONE,
décédée le 3/9/2007 à PESSAC(33)** - née le 10 Janvier 1920 à
ALGER (Algérie) de nationalité française, ayant demeuré rue Jean
Monnet - 13700 MARIGNANE

LE 6 JUIN 2012

EXPROPRIES

En présence de Monsieur le Commissaire du Gouvernement
de MARSEILLE

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Madame Lucie CHAPUS-BERARD, Vice-Président
au Tribunal de Grande Instance de Marseille désigné en qualité de
Juge de l'Expropriation

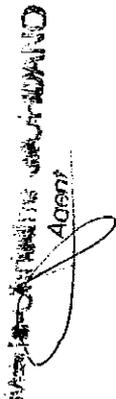
A. LE RIBOTER : **Greffier-en-Chef**

Enregistré à : S.I.E DE MARSEILLE 5/6EME POLE ENREGISTREMENT
Le 13/06/2012 Bordeaux n°2012/1 076 Case n°1
Ext 4649

Pénalités :

Enregistrement : Exonéré
Tout liquidé : zéro euro
Montant reçu : zéro euro

L'Agent administratif des finances publiques


AGENT

La Communauté Urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE poursuit l'expropriation de la parcelle cadastrée section Z n° 140 -145 sise à MARIGNANE quartier des FLORIDES, appartenant à la succession inconnue de André FALCONE, décédé le 25 août 1998 et de son épouse, Mme Antoinette SORRENTINO.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre des aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC des FLORIDES, en vue de rétablir un équilibre économique sur le bassin Nord Ouest en créant des équipements publics structurants sur la commune de MARIGNANE et GIGNAC LA NERTHE.

L'intérêt communautaire de ce projet d'aménagement concerté des FLORIDES a été reconnu par délibération URB 4/599/CC du 27 juin 2005 ; la création de la ZAC a été approuvée par délibération URB n° 4/259/CC ; le 9 octobre 2006, par délibération URB 12/867/CC le conseil de communauté a approuvé l'acquisition par voie amiable et par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC des FLORIDES et approuvé le lancement différé de l'enquête publique et parcellaire prévue par le code de l'environnement et de l'expropriation.

Une procédure de modification de cette ZAC a été engagée par nouvelle délibération n° 7/464/CC le 19 novembre 2007, organisant une concertation préalable des différents intervenants.

Le dossier de réalisation de la ZAC des FLORIDES a été approuvé par le conseil de communauté du 19 décembre 2008, par délibération n° DEV 008-910/08/CC et le 19 décembre 2008, par délibération n° DEV 009-911/08/CC l'ouverture des enquêtes parcellaires et d'utilité publique en vue de la réalisation projetée a été demandée.

L'ouverture des enquêtes d'utilité publique et parcellaires a donné lieu à arrêté préfectoral n° 2010-34 du 17 mars 2010 de M. Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches du Rhône.

L'enquête s'est déroulée du 19 avril 2010 au 21 mai 2010 inclus sur les territoires des communes de MARIGNANE et GIGNAC LA NERTHE.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 23 juin 2010.

C'est dans ce contexte de procédure que l'expropriant a saisi la Juridiction de l'Expropriation, par courrier du 8 août 2011, aux fins que soient fixées les indemnités revenant à l'exproprié, conformément aux dispositions de l'article R 13-21 du code de l'Expropriation.

Il a été procédé à l'affichage en mairie, ainsi qu'en atteste le certificat d'affichage établi le 6 décembre 2011 par M. Le Maire de la Commune de MARIGNANE, qui certifie avoir fait apposer l'ordonnance de notification d'expropriation du 8 novembre au 5 décembre 2011.

Par jugement rendu le 15 février 2012, la juridiction de céans a rouvert les débats aux fins que soit produite une nouvelle fiche d'immeuble, la consistance des biens justifiant que soient vérifiés la propriété actuelle.

Vu les extraits de naissance des époux FALCONE transmis au greffe le 2 mai 2012 établissant que les époux FALCONE sont tous deux décédés, André FALCONE le 25 août 1998 et Antoinette SORRENTINO le 3 septembre 2007 ;

Par ordonnance rendue le 11 octobre 2011, la visite des lieux a été fixée au 5 décembre 2011. La visite a eu lieu en présence de M. le représentant de la Communauté Urbaine MARSEILLE METROPOLE et de M. Le Commissaire du Gouvernement.

L'ensemble du tènement est vaste de 7 342 m² ; il est plat et supporte deux constructions, bien situées, à l'angle de la rue Jean Monnet du chemin de Raphèle ;

- des locaux de type industriel ou artisanal de type hangar, de construction d'une cinquantaine d'années ; deux ouvertures à rideaux métalliques, sur le côté rue Jean Monnet ; les murs sont à l'état brut de parpaings, la couverture en éverite de la toiture à deux pentes ; la superficie est d'environ 1300 m² mais à l'évidence désaffectée, non entretenue de longue date ;

- une maison à usage d'habitation élevée d'un étage ; à l'évidence le rez de chaussée, qui constitue un appartement indépendant, a été occupé assez récemment, comme en témoignent les restes de mobilier non emportés ; à l'étage un appartement dont l'accès est muré ; l'ensemble apparait de construction de même date que le hangar et est complètement abandonné également. Une construction abrite deux garages.

L'ensemble est clôturé mais il n'y a plus de portail, sans doute volé. Suivant les plans du cadastre, la surface de la maison s'évalue à cent quarante mètres carrés.

La Communauté Urbaine MARSEILLE METROPOLE, par mémoire du 16 mai 2011, offre la somme de 325.000 € valeur libre outre une indemnité de emploi calculée suivant le taux dégressif habituel 33.500 €, pour un total d'indemnité de dépossession de 358.500 €.

Monsieur le Commissaire du Gouvernement propose de retenir une évaluation fondée sur huit termes de comparaison portant sur des locaux commerciaux et dépendances et sur des constructions d'habitation.

Son avis se décompose comme suit :

- indemnité principale :		
1300 m ² x 250 €		325.000 €
140 m ² x 500 €.....		70.000 €

- indemnité de emploi :

$$(5.000 \text{ €} \times 20 \%) + (10.000 \text{ €} \times 15 \%) + (380.000 \text{ €} \times 10 \%) = 40.500 \text{ €}$$

soit un total d'indemnité de dépossession de 435.500 €

Sur ce

La fiche d'immeuble levée le 7 février 2012 que l'expropriant verse aux débats démontre que le dernier acte est une hypothèque légale du Trésor Public, inscrite en 2005.

Aucun héritier n'a pu être retrouvé, Mme FALCONE née SORRENTINO, étant décédée depuis 2007.

En application de l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation, le bien est évalué à la date de décision de première instance, sa consistance s'appréciant à la date de l'ordonnance d'expropriation, et l'usage effectif de celui-ci pris en considération un an avant l'ouverture de l'enquête publique ; en l'espèce, la date de référence doit être fixée au 26 mars 2009 car le terrain est grevé d'emplacements réservés, et la dernière modification du POS qui a instauré ces emplacements réservés a été prise à cette date ;

L'article L 13-13 du code de l'Expropriation précise que l'indemnité de dépossession doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

En l'espèce, la visite des lieux a permis de constater que le tènement exproprié est à l'état d'abandon complet ;

La méthode retenue pour déterminer la valeur de l'immeuble sera celle des points de comparaison.

Les éléments fournis par Monsieur le Commissaire du Gouvernement sont pertinents, mais le prix retenu par la Communauté Urbaine est correctement évalué, compte tenu de l'état de dégradation constaté, consécutif à l'abandon des lieux.
C'est donc celle-ci qui sera retenue.

L'indemnité principale sera en conséquence fixée à la somme de 325.000€, l'indemnité de emploi à $(20 \% \times 5.000 \text{ €}) + (15 \% \times 10.000 \text{ €}) + (31.000 \text{ €} \times 10 \%) = 33.500 \text{ €}$ ce qui donne un total d'indemnité de dépossession de 358.500 € (trois cent cinquante huit mille cinq cents euros).

PAR CES MOTIFS

STATUANT par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire en matière d'expropriation et en premier ressort.

FIXE à la somme de **358.500 € (trois cent cinquante huit mille cinq cents euros)** l'indemnité de dépossession revenant à la succession André FALCONE et Antoinette SORRENTINO au titre de l'expropriation de l'immeuble situé à MARIGNANE quartier des FLORIDES cadastré section Z n° 140 et 145.

Laissons les dépens à la charge de l'expropriante.

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, AU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE, JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION, LE SIX JUIIN DEUX MIL DOUZE.

LE GREFFIER EN CHEF

A. LÉ RIBOTER

LE VICE PRESIDENT

L. CHAPUS BERARD

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
JURIDICTION D'EXPROPRIATION DES BOUCHES-DU-RHONE
Palais de Justice - 6, rue Joseph Autran - 13281 MARSEILLE CEDEX 06
Tél. 04.91.01.69.70

Aff : COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE

c/ Succession FALCONE - Mme Antoinette SORRENTINO vve
FALCONE

N° R.G. 11/00111

EN CONSEQUENCE

LA REPUBLIQUE FRANCAISE Mandé et Ordonne :

à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre le présent jugement à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les
Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte
lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé sur la minute,
par le Juge de l'Expropriation et le Greffier du Tribunal.

POUR GROSSE CONFORME

Marseille, le 25 Juin 2012

LE GREFFIER DU TRIBUNAL

