

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Voirie, Espaces Publics et Grands équipements métropolitains

■ Séance du 19 Septembre 2016

1102

■ Intégration dans le domaine public routier Métropolitain - Marseille 15ème arrondissement - Acquisition onéreuse d'une parcelle de terrain située impasse Davin appartenant à Madame BENAS et Madame BORELLI.

- Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Dans la continuité des négociations des parcelles 899 L 0112 et 899 L 0132 servant d'assiette à l'impasse Davin et afin d'être cohérent la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'est rapprochée de Madame BENAS et Madame BORELLI propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée 899 L 0104 servant également en partie d'assiette à l'impasse Davin pour intégration dans le domaine public routier Métropolitain, la finalité étant d'intégrer la totalité de l'impasse Davin.

Aux termes des négociations entreprises par la Métropole Aix-Marseille-Provence, Madame BENAS et Madame BORELLI acceptent de céder cette parcelle de terrain moyennant la somme de 7360 euros (sept mille trois cents soixante euros) après consultation des services de France Domaine.

Il convient que le Conseil de Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette acquisition foncière.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code général des collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5218-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- La délibération n° HN 011-013/16/CM du 17 mars 2016 du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille Provence procédant à l'élection du Président, des Vice-Présidents et des membres du Bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 de délégation de compétences du Conseil de la Métropole aux Conseils de Territoires ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire Marseille Provence procédant à l'élection du Président du Conseil du Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis rendu par le Conseil du Territoire Marseille-Provence le 16 septembre 2016.

Ouï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Que l'acquisition auprès de la Madame BENAS et Madame BORELLI de cette parcelle de terrain permettra son intégration dans le domaine public routier Métropolitain.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier ci annexé par lequel Madame BENAS et Madame BORELLI s'engagent à céder à titre onéreux au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte une emprise foncière de d'une superficie de 184 m² - cadastrée 899 L 0104 sise Impasse Davin à Marseille 15^{ème} arrondissement, moyennant la somme de 7360 euros après consultation des services de France Domaine.

Article 2 :

Le remboursement par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'ancien propriétaire du prorata de la taxe foncière courue de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera conformément aux dispositions contenues dans la deuxième partie de l'acte authentique notarié.

Article 3 :

Les crédits nécessaires à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits aux budgets 2016 et suivants de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence- Opération 2015/00104- Sous Politique C130- Chapitre 21- Fonction 588.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier ainsi que tous les documents nécessaires.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Espaces Publics et Voirie

Christophe AMALRIC

PROTOCOLE FONCIER

Portant sur : une parcelle cadastrées 899 L 104

Sises à MARSEILLE (15^{ème}) Impasse Davin

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

Madame Jany Charlotte Catherine OLIVERO, sans profession, demeurant à AJACCIO (Corse) 4, Boulevard Scaramoni,

Née à Marseille le 23 Novembre 1948

Épouse de Monsieur Guy Eugène Pierre BENAS, avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de bien pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître ALLEGRE, notaire à Marseille le 10 juin 1971, préalablement à son union célébrée à la mairie de les Pennes Mirabeau (13), LE 11 JUIN 1971, sans modification intervenue depuis.
De nationalité Française

Madame Paola Jany Marie BORELLI, avocate, demeurant à Porticcio (20166) Route de Ruppione,

Née à Marseille le 23 Avril 1970

Divorcée de Monsieur Christophe Xavier Pierre CASTELLANI, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Ajaccio le 27 juin 2005.

De nationalité Française.

D'UNE PART,

ET :

LE BENEFICIAIRE

MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par M....., agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués suivant Délibération en dateet, approuvée en Préfecture en date.....

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE :

ACQUISITION D'UNE PARCELLE POUR INTEGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER METROPOLITAIN.

Par courrier du 30 Septembre 2011, la société NÉOLIA, propriétaire des biens et droits immobiliers sis à Marseille (15^{ème}) Impasse Davin, s'est rapprochée de la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, afin que celle-ci accepte la rétrocession des parcelles cadastrées 899 L 112 et 132 servant en partie d'assiette à l'impasse Davin. Dans la continuité des négociations et afin d'être cohérent la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE s'est rapprochée de Madame Jany BÉNAS et Madame Paola BORELLI, propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée 899 L 104 servant également en partie d'assiette à l'impasse Davin pour intégration dans le domaine public routier métropolitain, la finalité étant d'intégrer la totalité de l'impasse Davin.

La présente vente résulte d'un accord intervenu entre Madame Jany BÉNAS et Madame Paola BORELLI et la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, le présent protocole a pour objet d'en préciser les charges et conditions.

Pour la mise en œuvre de ce projet, la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE a décidé de faire appel à sa Société Publique Locale, la Société Locale d'Equipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - PROMESSE

Par les présentes, le *PROMETTANT*, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, confère au *BENEFICIAIRE*, qui l'accepte en tant que promesse avec faculté de demander ou non sa réalisation selon ce qui lui conviendra, la faculté d'acquérir, dans le délai et les conditions ci-après indiquées, pour lui-même ou toute personne morale qu'il lui plairait de substituer, le bien immobilier dont la désignation suit.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Sur la commune de Marseille (15^{ème} arrondissement, Bouches du Rhône), quartier de la Cabucelle, une parcelle de terrain nue servant en partie d'assiette à l'impasse Davin.

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
899	L.	104	Cabucelle		01	84

La parcelle objet des présentes porte sur une superficie d'environ 184 m2 telle qu'elle figure en jaune sur le plan ci-joint.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Pour Madame BÉNAS

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CAMPANA, notaire à Marseille le 23 décembre 1999 dont une copie a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 22.02.2000 Vol 2000P n° 1237.

Pour Madame BORELLI

Partage suivant acte reçu par Maître CAMPANA, notaire à Marseille le 10.05.2000 dont une copie a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille, suivi d'une attestation rectificative établie par ledit notaire le 13 mars 2001 publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille le 6 avril 2001 Vol 2001P numéro 2362.

ARTICLE 4 - CLAUSE D'EXECUTION FORCÉE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation des charges et conditions du protocole par le BÉNÉFICIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code Civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par le consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte que :

- 1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BÉNÉFICIAIRE aux conditions des présentes ;

Le PROMETTANT s'interdit, par suite pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens à vendre, de consentir un bail, location ou prorogation de bail, comme de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BÉNÉFICIAIRE.

Ils ne pourront non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens.

- 2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BÉNÉFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir de l'article 1590 du Code Civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- 3°) En tant que de besoin, le PROMETTANT renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code Civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus pour le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BÉNÉFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

ARTICLE 5 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le BENEFCIAIRE sera propriétaire de la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes au jour de la signature de l'acte authentique et il en aura la jouissance à compter de la même date, **le bien étant libre de toute location ou occupation.**

A ce propos, le PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée de la présente convention, de conférer sur les biens et droits immobiliers dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 6 - PRIX

En outre, ladite cession faite par le *PROMETTANT* est fixée moyennant le prix de :

SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (7 360,00 €).

Après consultation des services de France Domaine.

ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS

La vente si elle se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre le PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance.

Servitudes

Le BENEFICIAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par le PROMETTANT aux termes du présent accord. A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à leur connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

A ce sujet le promettant déclare que le bien n'est grevé d'aucune servitude à l'exception d'une servitude de passage suivant acte reçu par Maître Guillaume REY, notaire associé à Marseille, le 10.04.2013, dont une expédition a été retranscrite au 1^{er} bureau des hypothèques de Marseille, le 26.04.2013, Volume 2013P n° 2724, contenant vente de l'immeuble cadastré 899 L 36 (Fonds dominant), une copie de l'extrait demeurera ci-jointe.

Conditions Générales :

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée auprès d'un assureur de son choix, pour la couverture à compter de la date d'entrée en jouissance, des risques liés à l'utilisation ou la possession de l'immeuble.

De son côté, le PROMETTANT fera son affaire personnelle de la résiliation des polices d'assurances en cours, comme de tous les abonnements tels que, gaz, eau, électricité, PTT, etc..., et en règlera les quittances, ce dont ils devra justifier.

Il s'interdit expressément d'hypothéquer les immeubles dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Ils déclarent qu'à leur connaissance, ils ne sont actuellement pas grevés d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Déclaration concernant les procédures judiciaires :

« Le PROMETTANT » déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.

ARTICLE 8 – CLAUSE SUR L'ENVIRONNEMENT

La loi n° 2003-699 du 30 Juillet 2003, sur les risques technologiques et naturels majeurs a introduit dans le code de l'environnement un nouvel article L 125-5 qui impose au VENDEUR d'informer son acquéreur de l'existence des risques visés sur le plan de prévention des risques si le bien objet des présentes est situé dans une zone couverte sur plan.

- Plan de prévention des risques technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs technologiques prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 26 mai 2011 sous le numéro 13056-04. Il résulte des informations sur les risques majeurs technologiques prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la commune est concernée par un plan de prévention des risques technologiques prescrit le 22 Mai 2009 pour l'aléa "Effet toxiques, thermiques et de surpression".

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement le PROMETTANT déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 26 mai 2011 sous le numéro 13055-03.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que la commune est concernée par un plan de prévention des risques naturel :

- Approuvé le 29 Octobre 2002 pour l'aléa "Mouvements de terrains (effondrements)
- Prescrit le 12 Décembre 2003 pour l'aléa "Inondation",
- Prescrit le 6 Juillet 2005 pour l'aléa "Mouvements de terrain (retrait - gonflement des argiles sécheresse),
- Prescrit le 30 Mars 2011 pour l'aléa "Feu de forêt".

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

- Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention. A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune, en ce compris les risques miniers.

Pour respecter cette obligation, le vendeur déclare que le bien, objet des présentes est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques, et qu'il n'a bénéficié d'aucune indemnisation de sinistre, qui aurait pu être versée dans le cadre du régime de l'assurance spécifique aux catastrophes naturelles et/ou technologiques.

ETAT DES RISQUES

Le « PROMETTANT » déclare avoir informé le « BÉNÉFICIAIRE » des risques technologiques et naturels concernant la zone dans laquelle est situé les immeubles objets des présentes conformément aux articles L-125-5 et L-125-23 à 27 du Code de l'Environnement.

Le « BÉNÉFICIAIRE » déclare avoir pris parfaite connaissance desdits risques au moyen d'un état des risques mentionnant la sismicité, et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé.

Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

L'état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de Département sera annexé à l'Acte définitif de vente.

ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS

Autorisations administratives

Ils autorisent le *BÉNÉFICIAIRE* ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, à effectuer les sondages, relevés, mesurages et études sur le bien cédé, le tout aux frais, risques et périls personnels du *BENEFICIAIRE*.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du *BENEFICIAIRE* qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du *PROMETTANT* quelques indemnités ou remboursements que ce soit, quelle que soit l'issue de sa demande d'autorisation de construire ou quand bien même, encore l'autorisation de construire lui étant été accordée, dans les conditions et délais prévus aux conditions suspensives ci-après, il ne parviendrait pas, du fait de sa carence, à mettre son projet à exécution.

Le *BENEFICIAIRE* dégage le *PROMETTANT* de toute responsabilité sur les conséquences des dommages susceptibles d'être occasionnés du fait des sondages aux propriétés voisines, aux ouvrages publics ou privés.

Il s'oblige à remettre les lieux dans leur état primitif dans le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique.

ARTICLE 10 - RÉALISATION

En conséquence de la présente promesse de vente, le « *PROMETTANT* » s'engage à vendre ce bien immobilier au *BÉNÉFICIAIRE* si ce dernier en fait la demande dans le délai ci-après fixé.

La réalisation de la présente promesse de vente ne pourra être faite qu'à la condition que la demande en soit faite, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au domicile du *PROMETTANT* dans le délai de **6 mois** de la signature des présentes.

Passé ce délai, le *BENEFICIAIRE* de la présente promesse de vente sera déchu de plein droit et sans mise en demeure préalable du droit de demander la réalisation de la vente.

La vente, si elle se réalise sera faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et la signature devra intervenir dans les **10 mois** de la levée d'option.

La présente promesse ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant ainsi que l'entrée en jouissance à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra si le bénéficiaire lève l'option de la présente promesse, **par-devant Notaire.**

ARTICLE 11 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE

La présente promesse sera enregistrée aux frais du *BENEFICIAIRE* dans le délai de **DIX JOURS.**

La **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE** déclare bénéficiaire du régime d'exonération dans le cadre des dispositions de l'article 1045 du C.G.I.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectif ci-dessus énoncés.

ARTICLE 12 - LITIGE

Les parties déclarent qu'en cas de litige portant sur les présentes et leurs suites, le Tribunal compétent est celui de Marseille.

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par le *BÉNÉFICIAIRE* de la promesse. Toutefois, resteront à la charge du *PROMETTANT* les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou tous autres frais préalables à la vente.

Fait en trois exemplaires originaux

Pour « LE PROMETTANT »

Madame Jany OLIVERO épouse BÉNAS

A Ajaccio, le

Madame Paola BORELLI

Pour « LE BÉNÉFICIAIRE »
METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Représentée par :.....

A Marseille, le

