Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Voirie, Espaces Publics et Grands équipements métropolitains

■ **Séance du 15 Décembre 2016**

1961

■ Acquisition de deux parcelles de terrain à titre onéreux appartenant aux copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche nécessaires à la réalisation d'une voie de liaison chemin des Accates - chemin de Saint Menet à Marseille 11ème arrondissement

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

L'important développement urbanistique du quartier des Accates a généré une circulation importante et notamment autour de la place Saint Christophe à Marseille 11ème arrondissement.

Afin de fluidifier en partie cette circulation, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence souhaite réaliser un tronçon de voie entre le chemin des Accates et le chemin de Saint Menet aux Accates.

Afin de faciliter la giration des véhicules et de sécuriser le débouché de cette voie, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence doit s'assurer la maîtrise foncière de deux emprises de terrain de 78 m² et 187 m² à détacher respectivement des parcelles cadastrées sous les numéros 861 D 0295 et 861 D 0298.

Aux termes des négociations entreprises par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche acceptent de céder les parcelles de terrain moyennant la somme de 67 706 euros.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

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

Vu

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 215-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis de France Domaine n° 2016-211V1174 du 1er juin 2016 ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant

- Que la création d'une voie de liaison entre le chemin des Accates et le chemin de Saint Menet aux Accates sur la commune de Marseille permettra de fluidifier la circulation autour de la place Saint Christophe,
- Qu'il est nécessaire que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence acquière les emprises de terrain concernées par ces travaux.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche cèdent à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence deux emprises de terrain de 187 m² et 78 m² à détacher respectivement des parcelles castrées Section 861 D 0298 et 861 D 0295 situées 6 et 7 place Saint Christophe à Marseille 11ème arrondissement, moyennant la somme de 67 706 euros.

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 :

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 et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 4 :

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

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.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Voirie, Espaces Publices et Grands
Equipements Métropolitains

Christophe AMALRIC

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole Aix- Marseille-Provence n° en date du

D'UNE PART

ET

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche situé 7 place Saint Christophe à Marseille 13011 ; représentés par le cabinet MASSILIA gestion immobilière syndic de copropriété, ayant son siège social 5 rue Saint Jacques – 13006 Marseille -. lui-même représenté par Monsieur René-Paul ROQUE, gérant.

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

EXPOSE

L'important développement urbanistique du quartier des Accates a généré une circulation importante et notamment autour de la place Saint Christophe à Marseille 11ème arrondissement.

Afin de fluidifier en partie cette circulation, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite réaliser un tronçon de voie entre le chemin des Accates et le chemin de Saint Menet aux Accates.

Afin de faciliter la giration des véhicules et de sécuriser le débouché de cette voie, la Métropole Aix-Marseille-Provence doit s'assurer la maîtrise foncière de deux emprises de terrain de 78 m2 et 187 m2 à détacher respectivement des parcelles cadastrées sous les n°s 861 D 295 et 861 D 298.

Au terme des négociations menées entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche, ces derniers ont accepté de céder ces emprises de terrain moyennant une indemnité de 67 706 euros.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, deux emprises de terrain de 78 m2 et 187 m2 à détacher respectivement des parcelles cadastrées sous les n°s 861 D 295 et 861 D 298.situées 6 et 7 place Saint Christophe - 13011 Marseille.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclarent être les seuls propriétaires des biens objet des présentes et ils s'engagent à en justifier par la production de leur titre de propriété au Notaire.

ARTICLE 3 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des emprises de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique et elle en aura la jouissance à compter de la même date, le bien étant libre de toute location ou occupation.

A ce propos, les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche s'interdisent, pendant toute la durée du présent protocole, de ne conférer sur les biens immobiliers dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 4 - PRIX

En outre, ladite cession faite par les copropriétaires de l'ensemble immobilier « la Bastide Blanche » est fixée moyennant le prix de 67 706 euros (soixante-sept mille sept cent six euros).

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

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 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche, pour quelque cause que ce soit.

Elle profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche aux termes du présent accord.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

A cet égard, les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclare que lesdits immeubles ne sont à leur connaissance grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche s'interdisent également de ne conférer aucune servitude sur lesdits biens pendant la même durée. Ils s'interdisent expressément d'hypothéquer les immeubles dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de les aliéner ou de procéder à un partage.

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclarent qu'à leur connaissance, les biens ne sont actuellement grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Occupation du terrain

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche s'engagent à informer les éventuels locataires de cette cession et à faire son affaire personnelle de la réduction du bail, la Métropole Aix-Marseille-Provence acquérant les emprises de terrain de 78 m2 et 187 m2 libres de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 3 « propriété jouissance ».

Déclaration concernant les procédures judiciaires :

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche déclarent qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens immobiliers objet des présentes.

Le présent protocole 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 par-devant notaire.

ARTICLE 6 - LITIGE

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

ARTICLE 7 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires ainsi que les frais liés à l'établissement du document d'arpentage qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront, si la vente se réalise, supportés, par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, resteront à la charge des copropriétaires de l'ensemble immobilier la Bastide Blanche les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou tous autres frais préalables à la vente.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

ARTICLE 8 – REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence par acte authentique que Monsieur René-Paul ROQUE ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Marseille, le

Pour les copropriétaires
de l'ensemble immobilier
la Bastide Blanche
Le gérant du cabinet Massilia
Gestion immobilière
Syndic de copropriété

René-Paul ROQUE

Marseille, le

Le Président de la Métropole
Aix-Marseille-Provence
Maire de Marseille
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Jean-Claude GAUDIN

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

Commune :
MARSEILLE 11e

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
.....
Document vérifié et numéroté le ..... / ..... / .....
A .....
Par .....

Section : 861 D
Feuille(s) :
Qualité du plan :
Echelle d'origine : 1/ 1000
Echelle d'édition : 1/ 1000
Date de l'édition :

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)

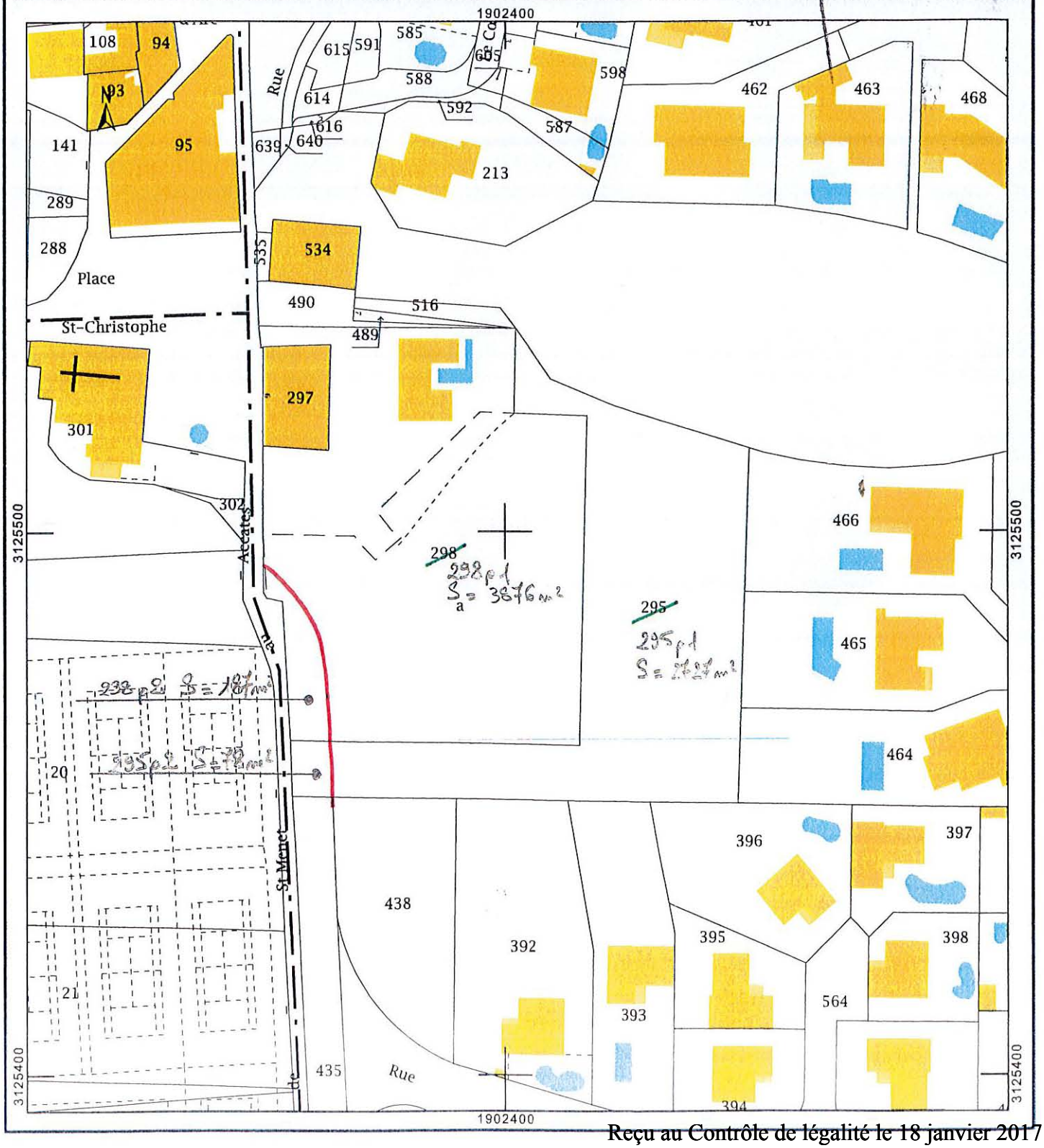
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~
~~B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;~~
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 19/01/2016 , par M. François HOSPITAL géomètre à MARSEILLE
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A MARSEILLE , le 19/01/2016

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par (2)
M. François HOSPITAL
à MARSEILLE
Date : 19 / 01 / 2016
Signature :

opsia méditerranée
François HOSPITAL
Géomètre Expert DPLG n°4105
BP 20127 - 83040 Toulon Cedex 9 - France
Tél. +33(0) 494 239 300
contact@opsia.fr www.opsia.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).
(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).



Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT ARRIVÉ LE
08 JUIN 2016
DGAPU

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04.91.09.60.79
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Affaire suivie par : claude CANESSA
Téléphone : 04.91.09.60.75
Télécopie :04.91.23.60.23
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2016-211V1174

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

58 Boulevard Charles LIVON

13007 MARSEILLE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

1. **Service consultant : Métropole Aix-Marseille -** Affaire suivie par Mme CREMADES
2. **Date de la consultation :**

   Dossier reçu le : 26/05/2016 **Dossier complet le : 26/05/2016**

3. **Opération soumise au contrôle :**

   Acquisition d'une parcelle en vue de créer une voirie. (Voie de liaison entre le chemin des Accates et le chemin de Saint-Menet aux Accates.)

   Actualisation de la valeur vénale – Nouveau projet immobilier

4. **Propriétaire présumé : Société TOV**

GOUVERNEMENT ORGANISME
Arrivé le 09 JUIN 2016
À : DRAF
Copie :

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

   Adresse : Chemin de Saint-Menet aux accates 13011 Marseille

   Cadastre : 861 / D 295 & 298

5 a. Urbanisme :

PLU : approuvé par le Conseil de Communauté le 28 juin 2013

Zonage : UR2

5 b. Description du bien :

Terrain de 284,5 m² à détacher de la parcelle cad. 861 section D n° 298 pour 4 063 m².

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

COURRIER DPAUCV
Arrivé le 10 JUIN 2016
À : ab
Copie :

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017

Terrain de 79,5 m² à détacher de la parcelle cad. 861 section D n° 295 pour 2 805 m².

Total à détacher : 364 m².

Ces terrains sont considérés comme des parties de terrains constructibles.

6. **Origine de propriété** : SO
7. **Situation locative** : Libre de toute occupation
8. **Détermination de la Valeur Vénale Actuelle :**

La valeur du bien dont il s'agit est estimée à :

93 000 € HT

(*Quatre-vingt-treize mille euros HT*)

10. **Réalisation d'accords amiables : SO**

11. **Observations particulières :**

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.
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.
Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 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 01 / 06 / 2016

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 Pupliques,

Claude CANESSA

Reçu au Contrôle de légalité le 18 janvier 2017