

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 9 Février 2017

2545

■ Cession à titre onéreux de deux parcelles de terrain quartier les Négadis Nord à Gémenos à Monsieur Victor MAIOLINO.

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

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est propriétaire de deux parcelles de terrain non bâties, cadastrées AZ 109 et 161 à Gémenos, d'une surface de 2 072 m².

Celles-ci représentent l'ancien parking de l'usine FRALIB. Elles sont inconstructibles depuis car le site est en zone rouge du fait de son inondabilité, et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n'en a pas d'utilité.

C'est pourquoi, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a décidé de céder ces parcelles à Monsieur Victor MAIOLINO qui en fera un lieu de stationnement et de stockage, moyennant une indemnité de 200 000 euros.

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

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

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis de France Domaine en date du 2 février 2016 ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

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

- Que la cession des parcelles AZ 109 et 161 à Gémenos doit permettre ainsi à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence de valoriser son patrimoine avec l'installation d'activités économiques.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier par lequel la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'engage à céder à Monsieur MAIOLINO Victor les parcelles cadastrées AZ 109 et 161 sises Quartier les Négadis Nord à Gémenos moyennant une indemnité de 200 000 euros.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'acte authentique et tout document inhérent à cette cession.

Article 3 :

Le remboursement par Monsieur MAIOLINO Victor 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 2^{ème} partie de l'acte authentique.

Article 4 :

La recette correspondante sera constatée sur le budget de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 2017 et suivants – Sous Politique C130 – Fonction 588 – Nature 775.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué au
Développement des Entreprises, Zone
d'Activités, Commerce, Artisanat VP

Gérard GAZAY

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE :

La Métropole 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 son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite métropole en vertu d'une délibération n°
en date du

Ci-après dénommée « Le cédant »,

D'UNE PART,

ET

Monsieur Victor MAIOLINO demeurant à Marseille 13011 2, place Louis Sacoman .

Ci-après dénommée « Le cessionnaire »,

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence est propriétaire de deux parcelles de terrain non bâties, cadastrées AZ 109 et 161 à Gémenos, d'une surface de 2 072 m².

Celles-ci représentent l'ancien parking de l'usine fralib .Elles sont inconstructibles car le site est en zone rouge du fait de son inondabilité. .

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence n'en a pas d'utilité.

C'est pourquoi, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a décidé de céder ces parcelles à Mr Victor MAIOLINO qui en fera un lieu de stationnement et de stockage, moyennant une indemnité de 200 000 euros.

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

ARTICLE 1- Cession

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence cède en pleine propriété, sous toutes les garanties ordinaires et de droits les plus étendus en pareille matière, à Mr Victor MAIOLINO deux parcelles de terrain non bâties, cadastrées AZ 109 et 161 à Gémenos, d'une surface de 2 072 m². , qui l'accepte avec faculté de substitution au profit de toute personne physique ou morale qu'il se réserve le droit de désigner .Mais dans ce cas , il restera solidairement obligé avec la personne désignée , au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

ARTICLE 2 – Origine de propriété

Le cédant déclare que le bien vendu dépend de son patrimoine et que les origines de propriété seront reprises dans l'acte authentique.

ARTICLE 3 - : Propriété Jouissance

Le transfert du droit de propriété et l'entrée en jouissance du bien sus-désigné sont reportés et subordonnés à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes.

ARTICLE 4 : Charges et Conditions Générales

La présente cession est consentie et acceptée sous les charges et sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les suivantes que le cessionnaire s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

Etat – Mitoyenneté – Désignation – Contenance

Mr Victor MAIOLINO prendra le bien cédé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, parasites ou végétaux parasites, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance, toute erreur pouvant exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte du cessionnaire.

Impôts et Charges – Servitudes

Le cessionnaire paiera les impôts et charges à compter de la réitération des présentes. Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever lesdits immeubles, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou par la loi.

A ce titre le cédant déclare :

Qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble cédé, et qu'il n'en existe pas d'autre que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi, des règlements d'urbanisme,

Étant rappelé que les parcelles vendues sont issues du domaine public.

Pollution

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le cédant déclare que ledit immeuble ne constitue pas une installation classée et qu'à sa connaissance, le terrain vendu n'est pas pollué.

ARTICLE 5 : Conditions suspensives

Aucune condition suspensive n'est prévue aux présentes.

ARTICLE 6 : PRIX

La cession des parcelles objet des présentes est effectuée moyennant 200 000 euros avec paiement du prix à la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 7 : Réitération Notariée

L'acte authentique devant réitérer les présentes sera passé chez le notaire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dans les 12 mois suivant la délibération devant approuver le présent protocole.

ARTICLE 8 : Frais – Droit et Emoluments

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de l'acte authentique devant réitérer les présentes, seront à la charge de Mr Victor MAIOLINO.

ARTICLE 9 : Approbation

Le présent protocole foncier ne sera valable qu'après son approbation par l'Assemblée délibérante de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Monsieur Victor MAIOLINO

Fait à Marseille, le

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

Jean-Claude GAUDIN



MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Titre
PARCELLES AZ109 ET 161

↓ Parcelles cédées

Données issues du SIG communautaire

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2017

2016-11-79403
DOCUMENT ARRIVÉ LE

16 NOV. 2016

Le 24/10/2016

DGAPU

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

PÔLE GESTION PUBLIQUE

DIVISION FRANCE DOMAINE

SERVICE DES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES

16, rue Borde

13 357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04 91 17 91 17

drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Louisa MATMAR

Téléphone : 04 91 09 60 81

louisa.matmar@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2016-10V1968 rattaché à l'avis n° 2015-10V2308

La directrice régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur Le Président de la Métropole

Aix-Marseille Provence

À l'attention de Monsieur Philippe BLANQUEFORT
58, Bd Charles Livon

13 007 Marseille

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES AZ 109 ET AZ 161 SERVANT DE PARKING POUR LES SALARIÉS DE L'USINE
ADRESSE DU BIEN : LES NÉGADIS NORD – 13420 GEMENOS

1 – SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

: Métropole Aix – Marseille Provence

: Ghislaine DEL FAVA

2 – Date de consultation

: 04/08/2016

Date de réception

: 08/08/2016

Date de visite

: Visité lors de l'évaluation précédente

Date de constitution du dossier "en état"

: 28/09/2016

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- La Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE a engagé des négociations en vue de la cession du lot 1 : parking (64 places). L'acquéreur présumé propose une indemnité de 200 000 €.
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Référence cadastrale : AZ 109 et AZ 161,
- Surface cadastrale des parcelles : 2 072 m², répartie comme suit :
 - AZ 109 : 966 m²,
 - AZ 161 : 1 106 m²,
- Surface de plancher : Sans objet,
- Surface de plancher accordée dans le permis de construire : Sans objet,

- **Superficie habitable des logements** : Sans objet,
- **Descriptif** : terrain goudronné et clos à usage de parking de 64 places.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire** : Métropole Aix – Marseille Provence,
- **Situation d'occupation** : Libre de toute occupation ou location.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE au PLU de la ville de GEMENOS :

- La Zone UE est dévolue aux activités économiques, artisanales et industrielles. Elle couvre la zone d'activités des Paluds.
- La zone UE est en partie soumise au risque inondation. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.
- Porter à connaissance du 28/11/2014 sur l'état de connaissances aléas inondation avec cartographie correspondante. Le site évalué se situe en zone rouge, ce qui rend la parcelle inconstructible.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée avec la méthode par comparaison :

- Soit le bien reste en l'état et on peut continuer à l'utiliser comme un parking, alors la valeur vénale est de :

192 000 € (cent quatre-vingt-douze mille euros hors droits et taxes).

- Soit le terrain n'a plus vocation à être un parking et au vu du porter à connaissance, celui-ci est devenu inconstructible, alors la valeur vénale est de :

70 000 € (soixante-dix mille euros hors droits et taxes)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

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'Administrateur général des Finances publiques
Directrice du pôle gestion publique

Marie-Hélène HEROU-DESBIOLLES