

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Voirie, Espaces Publics et Grands équipements métropolitains

■ Séance du 30 Mars 2017

2873

■ **Acquisition à titre onéreux d'une emprise foncière appartenant à la Société Foncière JONSEN, nécessaire à l'élargissement du chemin de Rousset à Marseille 13ème arrondissement. Projet d'élargissement.**

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

La Société Foncière JONSEN, propriétaire d'un terrain sis à Marseille (13013), chemin de Rousset, a sollicité et obtenu un permis d'aménager délivré par la ville de Marseille le 28 septembre 2011 sous le numéro 13055.M.004.PA.P0.

Aux termes de ce permis et compte tenu de la nécessité de réaliser l'élargissement du chemin du Rousset, il a été exigé la cession au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, d'une bande de terrain d'une superficie d'environ 246 m² représentant une valeur de 12 000 euros, tel que délimité sur le plan annexé. La superficie s'étant par la suite avérée plus restreinte, le prix a été ajusté en conséquence.

En conséquence, les parties ont convenu de régulariser un protocole entérinant les accords. 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 la Société Publique Locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

Il convient que le Bureau de la 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 Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

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

- 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° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de France Domaine n° 2016-213V2616 du 15 décembre 2016 ;
- 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 l'acquisition auprès de la Société Foncière JONSEN d'une emprise foncière pour une contenance de 221 m² cadastrée 889 A 0425 permettra l'élargissement du chemin de Rousset à Marseille 13^{ème} arrondissement.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel la Société Foncière JONSEN s'engage à céder au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence une emprise foncière d'une superficie de 221 m² (après document d'arpentage) située chemin de Rousset à Marseille 13^{ème} arrondissement, moyennant la somme de 10 780 euros (Dix mille sept cent quatre vingt euros), conformément à l'avis 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 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier et tous les documents nécessaires et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 4 :

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 2015110400 – Sous Politique C130 – Chapitre 4581151104.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué Voirie,
Espace Public et VoirieGrands Equipements
Métropolitains.

Christophe AMALRIC

PROTOCOLE FONCIER

Portant sur : Une parcelle cadastrée A 140

Sise à : MARSEILLE (13^{ème}) Chemin Rousset

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

La SARL FONCIERE JONSEN, ayant son siège à Marseille 13006 – 32A, rue de Guinée, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 531 313 328, Représentée aux présentes par Madame Caroline CANTONI, née le 31 Juillet 1972 à COPENHAGUE (DANEMARK), de nationalité française, agissant en qualité de Gérante

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 du.....

D'AUTRE PART,

Tel que ledit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et appartenances, dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve et qu'il figure sous teinte jaune au plan ci-joint.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Acte de Vente reçu en double minute par Maître Olivier REBUFAT, notaire à Marseille le 31 Mai 2012 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de Marseille, le 18 Avril 2011 Volume 2011 P 2168.

ARTICLE 4 – CLAUSE D'EXECUTION FORCÉE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente 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 leur 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.

Il ne pourra 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.

Le *PROMETTANT* déclarent 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 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 8 – TERMITES

Si le bénéficiaire lève l'option, et au cas où cet audit se révélait positif, la prise en charge du coût de la désinfection sera à la charge du *BENEFICIAIRE* de la promesse.

ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS

Autorisations administratives

Le *PROMETTANT* autorise 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 **10 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.

Département :
BOUCHES du RHONE

Commune :
MARSEILLE 13EME

Section : A
Feuille : 889 A 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 02/06/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

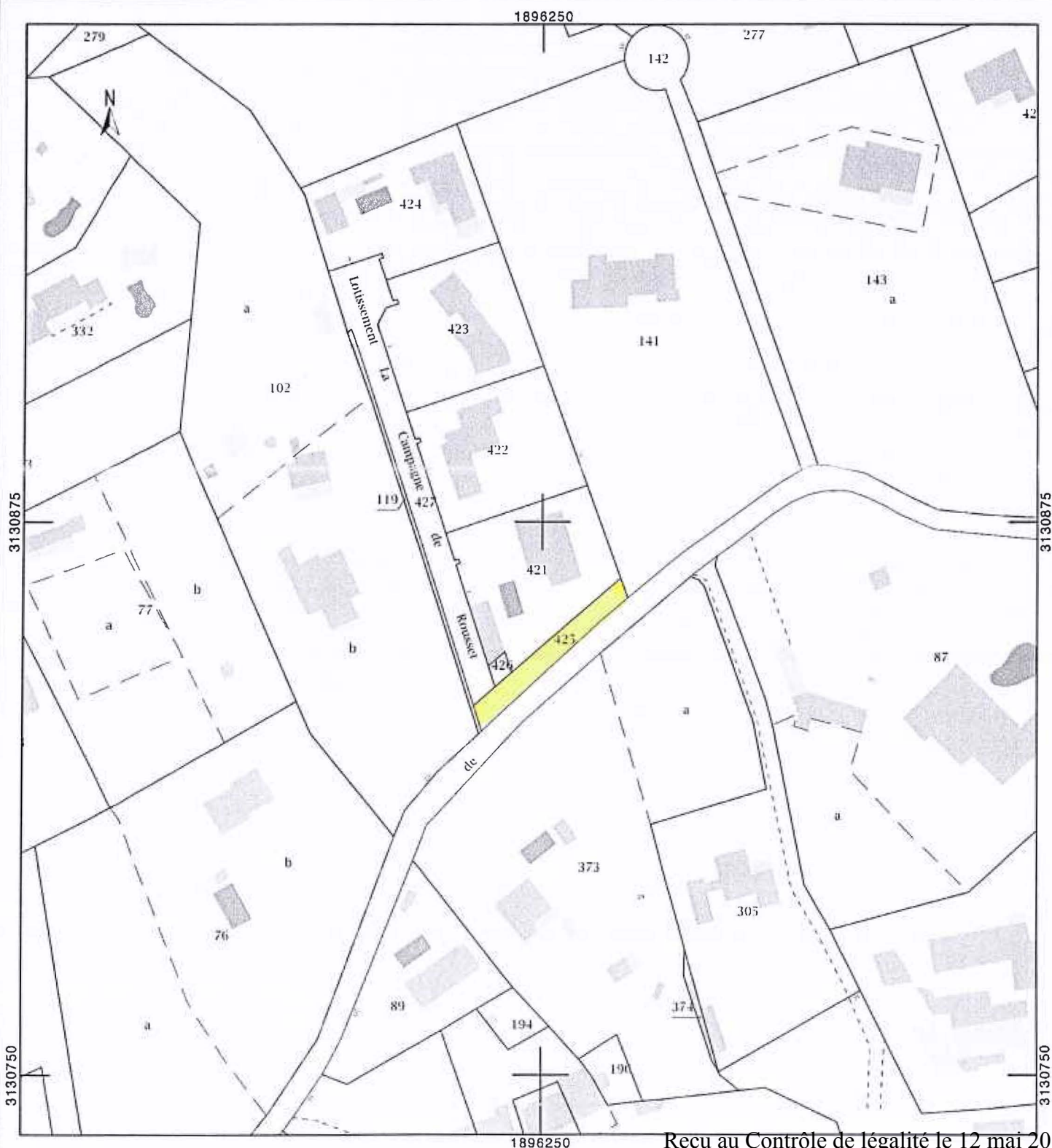
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

23 DEC. 2016



N° 7300-SD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUESDIRECTION 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

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfp13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.frLa Directrice régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

SOLEAM

Le Louvre et Paix

49 La Canebière

CS 80024

13232 Marseille Cedex 01

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Claude CANESSA

Téléphone : 04 91 09 60 75

claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2016-213V2616

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN****ADRESSE DU BIEN : CHEMIN DE ROUSSET 13013 MARSEILLE****VALEUR VÉNALE : 22 000 € HT****1 - SERVICE CONSULTANT**

SOLEAM

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme PAOLI

2 - DATE DE CONSULTATION

:10/11/2016

DATE DE RÉCEPTION

:10/11/2016

DATE DE VISITE

:05/12/2016

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 05/12/2016

3 - OPÉRATION SOUMISE AU VISU DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande de détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier (Terrain) - Acquisition

4 - DESCRIPTION DU BIENCadastre : 889 / A / 425 d'une contenance globale de 221 m²Descriptif :La SOLEAM souhaite acquérir un bande de terre en nature de landes en bordure de la voie de circulation
« Chemin de Rousset dans le 13^{ième} arrondissement auprès de la Société Foncière JONSEN.Ce terrain de forme rectangulaire possède une superficie de 221m². Il est en raison de sa configuration
spécifique impropre à toute construction future.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Société Foncière JONSEN

Situation locative : Libre de toute occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 28 juin 2013, modifié 21/12/2015

Zonage : Um2

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à : **22 000 € HT**

8 - DURÉE DE L'ÉDICT

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.

A Marseille, le 15 / 12 / 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 Publiques,



Claude CANESSA