

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2017

3799

■ Acquisition à titre onéreux d'une parcelle de terrain nécessaire à la réalisation du Boulevard Urbain Sud (tronçon Florian - Paul Claudel), appartenant à la Copropriété La Germaine, sise 124 rue Pierre Doize - 13010 Marseille

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence est le maître d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) sur la commune de Marseille.

D'une longueur totale de 8,5km entre la mer et l'échangeur Florian, le projet du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer le réseau routier de l'agglomération marseillaise, afin de permettre d'améliorer la desserte des quartiers sud de la ville.

Cette opération poursuit également les objectifs suivants :

- contourner le centre-ville,
- désenclaver les quartiers sud en les reliant au réseau structurant de l'agglomération marseillaise,
- développer le réseau et améliorer l'accessibilité aux transports en commun,
- rééquilibrer au profit des modes doux les différents modes de déplacement en mettant fin au monopole de la voiture,
- aider au développement de l'économie de ces quartiers,
- améliorer la qualité de vie des noyaux villageois et les requalifier.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, des acquisitions foncières doivent être menées.

Toutefois, au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de scinder cette opération en 4 tronçons :

- 1er tronçon : Florian/Vallon de Toulouse,
- 2e tronçon : Vallon de Toulouse/Ste Marguerite
- 3e tronçon : Ste Marguerite/ Delattre de Tassigny,
- 4e tronçon : Delattre de Tassigny/Tse Parangon.

A ce titre, une procédure d'expropriation a été engagée mais en parallèle, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé de poursuivre les négociations afin d'obtenir des accords amiables.

Dans ce cadre, les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud ont été déclarés d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 8 septembre 2016, et par la suite, une enquête parcellaire permettant de déterminer les propriétaires et les parcelles impactées par le 1^{er} tronçon s'est déroulée du 1^{er} au 22 décembre 2016.

Les parties ont donc convenu de conclure l'accord par la signature d'un protocole foncier portant sur l'acquisition d'une parcelle de terrain de 115m² à détacher de la parcelle cadastrée 859 A 0014, sise 124 rue Pierre Doize, à Marseille - 13010, pour un montant de 6 863 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 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis rendu par le conseil de Territoire de Marseille Provence.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquière une emprise de terrain appartenant à la Copropriété La Germaine, sise 124 rue Pierre Doize - 13010 Marseille, nécessaire à la réalisation du Boulevard Urbain Sud.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier par lequel la Copropriété La Germaine, représentée par la Société Nexity, elle-même représentée par Madame Julie BIZOUARD en sa qualité de gestionnaire, cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une parcelle de terrain de 115m² à détacher de la parcelle cadastrée 859 A 0014, pour un montant de 6 863 Euros (six mille huit cent soixante trois euros), conformément à l'avis de France Domaine.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer le protocole foncier et tout document inhérent à l'établissement de l'acte authentique.

Article 3 :

Les crédits nécessaires et tous les frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits au Budget primitif 2017 et suivant de la Métropole, sous la fonction 851 chapitre 4581151084, Budget Territoire.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

PROTOCOLE FONCIER AVEC LA COPROPRIETE LA GERMAINE

ENTRE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

n° VOI 002-711/16/CM en date du 30 juin 2016.

DENOMME D'UNE PART « LE BENEFICIAIRE »

ET

La Copropriété La Germaine sise à Marseille (10^{ème}) 124 rue Pierre Doize, représentée par le syndicat des copropriétaires représenté par la Société NEXITY LAMY immatriculée au RCS sous le numéro SIRET 487 530 099 02 766 dont le siège social est situé au 5 rue René Cassin, CS 80438, 13331 Marseille Cedex 03.

Ladite société prise en sa qualité de syndic nommé aux dites fonctions suivant délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 7 février 2017.

Le syndic NEXITY est représenté par Madame Julie BIZOUARD agissant elle même en sa qualité de gestionnaire de ladite copropriété et, ayant tous pouvoirs en vertu de son statut.

DENOMME D'AUTRE PART « LE PROMETTANT »

Il a été exposé et convenu ce qui suit

EXPOSE

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE est le maître d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) sur la commune de MARSEILLE.

D'une longueur totale de 8,5 km entre la mer et l'échangeur Florian, le projet du Boulevard Urbain Sud (BUS) constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer le réseau routier de l'agglomération marseillaise afin de permettre d'améliorer la desserte des quartiers sud de la ville.

Cette opération poursuit également les objectifs suivants :

- contourner le centre-ville,
- désenclaver les quartiers sud en les reliant au réseau structurant de l'agglomération marseillaise,
- développer le réseau et améliorer l'accessibilité aux transports en commun,
- rééquilibrer au profit des modes doux les différents modes de déplacement en mettant fin au monopole de la voiture,
- aider au développement de l'économie de ces quartiers,
- améliorer la qualité de vie des noyaux villageois et les requalifier.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, des acquisitions foncières doivent être menées.

Toutefois, au vu de l'ampleur du projet, il a été décidé de scinder cette opération en 4 tronçons :

- 1er tronçon : Florian/Vallon de Toulouse,
- 2e tronçon : Vallon de Toulouse/Ste Marguerite
- 3e tronçon : Ste Marguerite/ Delattre de Tassigny,
- 4e tronçon : Delattre de Tassigny/Tse Parangon.

A ce titre, une procédure d'expropriation a été engagée mais en parallèle, la Métropole a décidé de poursuivre les négociations afin d'obtenir des accords amiables.

Dans ce cadre, les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud ont été déclarés d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 8 septembre 2016, et par la suite, une enquête parcellaire permettant de déterminer les propriétaires et les parcelles impactées par le 1^{er} tronçon s'est déroulée du 1^{er} au 22 décembre 2016.

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

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

LE PROMETTANT cède à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une emprise sur la parcelle cadastrée 859 A 14 située 124 rue Pierre Doize à Marseille (13010) telle qu'indiquée au tableau ci-dessous :

Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface
859 A	14	Sol	124 rue pierre doize	3800	23		115		
						Total	115		

Un Document Modificatif du Parcellaire Cadastre a été établi par la société de géomètre expert GEOFIT EXPERT et il sera transmis au cadastre pour numérotation, après signature par les parties.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

- Division parcellaire selon acte du 26 mai 1966 dressé par Me VIAL, Me BLANC et Me MOUREN-TEISSIER, notaires, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 28 juin 1966. La parcelle A 14 est issue d'A 11 et reste appartenir à la SCI LA GERMAINE et à BREST née 09/06/1904.
- Acte contenant diverses servitudes consenties par BREST née 09/06/1904 et la SCI LA GERMAINE au profit de l'EDF dressé le 11/04/1963 par Me MOUREN et Me DEYDIER, notaires, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 14/05/1963 volume 3410 n°15.
- Règlement de copropriété suivant acte du 25/02/1963 dressé par Maître MOUREN, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 09/04/1963 volume 3388 n°34. BREST née 09/04/1904 propriétaire des lots 50-51-58-59 et la SCI LA GERMAINE propriétaire du surplus.
- Vente et division parcellaire suivant acte du 10/07/1961 dressé par Maître COQUARD, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 11/08/1961 volume 3020 n°29. Division de la parcelle A 2 et vente des 961/1000èmes de la parcelle A 11 issue de cette division à la société civile immobilière « LA GERMAINE ». Le surplus de 39/1000èmes restant appartenir à BREST née 09/06/1904.

LE PROMETTANT déclare être seul propriétaire des biens objet des présentes et il s'engage à en justifier par la production de leur titre de propriété au notaire.

ARTICLE 3 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sera propriétaire de la parcelle 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, LE PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de ne conférer sur le bien immobilier 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

Ladite cession faite par LE PROMETTANT est fixée moyennant une indemnité de **6 863 euros (SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE TROIS EUROS)**. Etant ici précisé que ce montant sera payé sur attestation ou après retour de l'acte authentique de vente publié aux services de la publicité foncière, et en aucun cas au jour de la signature dudit acte.

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 d'Aix-Marseille-Provence prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre LE PROMETTANT, 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 LE PROMETTANT aux termes du présent accord.

A cet égard, LE PROMETTANT déclare que ledit bien n'est à leur connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

LE PROMETTANT s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Elles s'interdisent expressément d'hypothéquer la parcelle dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

LE PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Occupation du terrain

LE PROMETTANT s'engage à informer les éventuels locataires de cette cession et à faire leur affaire personnelle de la réduction du bail, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence acquérant la parcelle libre 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 :

LE PROMETTANT déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien immobilier 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 qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, resteront à la charge du PROMETTANT les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

ARTICLE 8 – REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître***** (notaire du vendeur s'il le souhaite), par acte authentique que LE PROMETTANT, 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 conseil de la Métropole D'Aix-Marseille-Provence.

Marseille, le

LE PROMETTANT
COPROPRIETE LA GERMAINE
Représentée par son syndic NEXITY
Mme BIZOUARD gestionnaire

LE BENEFICIAIRE
Le Président de la Métropole
Aix-Marseille-Provence
Jean-Claude GAUDIN

