

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 22 Mars 2018

6570

■ **Acquisition à l'euro symbolique auprès du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "ESSENCIA" d'une parcelle de terrain sise 10/14 chemin Notre Dame de Consolation pour permettre son intégration dans le domaine public métropolitain à Marseille 13<sup>ème</sup> arrondissement.**

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

Par courrier du 12 juillet 2011, la société URBAT Promotion agissant en qualité de Gérante de la SNC ESSENCIA, propriétaire des biens et droits immobiliers sis à Marseille 13<sup>ème</sup> arrondissement 10/14 chemin Notre Dame de Consolation, s'est rapprochée de la Métropole Aix-Marseille-Provence, afin de confirmer sa volonté de procéder au plus vite à la régularisation d'une partie de la parcelle cadastrée 889 E 218 (192p) d'une superficie d'environ 25 m<sup>2</sup> destinée à intégrer le domaine métropolitain pour aménagement de voirie. La Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé d'accepter ladite cession.

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 Aix-Marseille-Provence a décidé de faire appel à sa 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.

Cette transaction s'effectuera moyennant la somme de 1 euro (un euro) après consultation des services de France Domaine.

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 ;
- La délibération n° URB 002-617/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégations du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour les missions foncières ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine au Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

**Où le rapport ci-dessus,****Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,****Considérant**

- Que l'acquisition de la parcelle sise 10/14 chemin Notre Dame de Consolation à Marseille 13<sup>ème</sup> arrondissement, cadastrée 889 E 218 d'une superficie de 25 m<sup>2</sup>, permettra son intégration dans le domaine public métropolitain pour aménagement de voirie.

**Délibère****Article 1 :**

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « ESSENCIA », représenté par la SNC ESSENCIA elle-même représentée par sa gérante la société URBAT, s'engage à céder au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence une parcelle de terrain de 25 m<sup>2</sup> cadastrée 889 E 218 sise 10/14 chemin Notre Dame de Consolation à Marseille 13<sup>ème</sup> arrondissement, à l'euro symbolique après consultation des services de France Domaine.

**Article 2 :**

Le remboursement par la Métropole 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 Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier et tous les documents y afférents.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires et les frais inhérents à l'acte authentique sont inscrits au budget primitif 2018 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Sous Politique C 130 - Opération 2015110400 – Chapitre 4581151104.

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

Henri PONS

## PROTOCOLE FONCIER

**Portant sur : Une parcelle cadastrée 889 E n° 218**

**Sise à MARSEILLE (13<sup>ème</sup>) 10/14, Chemin Notre Dame de Consolation**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

### LE PROMETTANT

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMMÉ « ESSENCIA » SIS A MARSEILLE (13013) – 10/14 CHEMIN NOTRE DAME DE LA CONSOLATION ayant son siège à MARSEILLE (13013) 10/14 Notre Dame de la Consolation , créé aux termes du règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jacques CRIQUET, notaire à MARSEILLE, le 7 décembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 1<sup>er</sup> février 2011, volume 2011 P, numéro 639

Représenté par la Société dénommée SNC ESSENCIA, Société en nom collectif, au capital de 100,00 €, ayant son siège à MONTPELLIER (34965), Résidence Oxygène, 1401 avenue du Mondial 98 identifiée sous le numéro SIREN 523 057 743 au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, en qualité de constructeur de l'ensemble immobilier, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des actes d'acquisition de chacun des copropriétaires de l'immeuble situé à MARSEILLE (13013) 10/14 Notre Dame de la Consolation

Ladite Société dénommée SNC ESSENCIA est elle-même représentée par son gérant statutaire la société URBAT PROMOTION, Société par Actions Simplifiée à Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 40 167 600,00 €, ayant son siège à MONTPELLIER (34965), Résidence Oxygène, 1401 avenue du Mondial 98 identifiée sous le numéro SIREN 352 588 727 au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

Elle-même représentée par Mme Sylvie GAUTIER, Directeur Général de la société URBAT PROMOTION, ayant tous pouvoirs à cet effet.

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 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 Aix-Marseille-Provence n°.....en date du.....

D'AUTRE PART,

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

**EXPOSE :**

**ACQUISITION D'UNE EMPRISE FONCIERE NECESSAIRE A L'AMENAGEMENT D'UNE VOIRIE.**

Par courrier du 12 Juillet 2011, la société URBAT Promotion agissant en qualité de Gérante de la SNC ESSENCIA, propriétaire des biens et droits immobiliers sis à Marseille (13<sup>ème</sup>) 10/14, Chemin Notre Dame de la Consolation, s'est rapprochée de la MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, afin de confirmer sa volonté de procéder au plus vite à la régularisation d'une partie de la parcelle cadastrée 889 E 218 (192p) d'une superficie d'environ 25m2 destinée à intégrer le domaine Métropolitain pour aménagement de voirie, La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE a décidé d'accepter ladite cession.

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 sa 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.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**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*, l'acquisition, 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**

Une parcelle de terrain d'environ **25 m2** à détacher d'une parcelle de plus grande importance, le bien est situé sur la commune de Marseille (13<sup>ème</sup> arrondissement, Bouches du Rhône) 10/14, Chemin Notre Dame de Consolation, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance		
				ha	a	ca
889	E	218	10/14, Chemin Notre Dame de Consolation			25

Cette parcelle provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originairement cadastrée 889 E 192 – Chemin Notre Dame de la Consolation pour une contenance de 20a 28ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage préalablement à la signature de l'acte authentique un document d'arpentage dressé le 16 juin 2016 sous le numéro 1022R par le cabinet LAROUSSINIE – Géomètre expert à MARSEILLE aux frais exclusifs du PROMETTANT.

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 en hachuré au plan ci-joint.

**ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le PROMETTANT déclare être le seul propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes et il s'engage à en justifier par la production de son titre de propriété au Notaire.

**ARTICLE 4 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE**

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 5 - PRIX**

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

**UN EURO SYMBOLIQUE (1,00 €).**

Après consultation des services de France Domaine.

## **ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES**

La vente se réalisera sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

Le BÉNÉFICIAIRE 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 sauf ce qui est dit ci-après au titre « TERMITES ».

Il 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.

Il s'interdit également de conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée.

Il 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 régleront les quittances, ce dont ils devront justifier.

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

Il déclare qu'à sa connaissance, il n'est pas actuellement grevé d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou de rente viagère.

### **DÉCLARATION CONCERNANT LES PROCÉDURES JUDICIAIRES :**

« Le PROMETTANT » nous informe qu'il existe actuellement une procédure en cours avec une expertise judiciaire concernant la résidence « ESSENCIA », mais, déclare suivant courrier du 15 Novembre 2017 (ci-joint annexé) de Maître GUILLEMAT, avocat représentant les intérêts de la SNC ESSENCIA que cette procédure ne s'applique pas la parcelle objet des présentes.

### **ETAT DES RISQUES**

Le « PROMETTANT » déclare avoir informé le « BÉNÉFICIAIRE » des risques technologiques et naturels concernant la zone dans laquelle est situé l'immeuble objet 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 7 – TERMITES**

Sans objet.

**ARTICLE 8 - 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 BENEFCIAIRE.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 9 – RÉITÉRATION ET VALIDITÉ**

Le présent protocole sera réitéré chez un notaire de la MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE que le « PROMETTANT » s'engage à venir signer.

Le présent protocole sera valable qu'une fois approuvé par le Conseil Métropolitain.

**ARTICLE 10 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE**

La MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE déclare bénéficier 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 11 - LITIGE**

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

**ARTICLE 12 - 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** »  
Le Syndicat des Copropriétaires représenté  
Par la **SNC ESSENCIA**, elle-même représentée  
Par : Mme Sylvie **GAUTIER**

A Marseille, le

Pour « **LE BÉNÉFICIAIRE** »  
De la **MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**  
Représentée par :.....

A Marseille, le

Commune :  
MARSEILLE 13EME (213)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 1022 R  
Document vérifié et numéroté le 16/06/2016  
A CDIF Marseille-Nord  
Par Fabrice BOE  
Inspecteur des finances publiques  
Signé

Centre des Impôts foncier de :  
Marseille Nord  
38, Boulevard Baptiste Bonnet

13285 Marseille Cedex 08  
Téléphone : 04 91 23 61 68  
Fax : 04 91 23 61 75  
cdf.marseille-nord@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : 889 E  
Feuille(s) : 889 E 01  
Qualité du plan : Plan régulier avant  
20/03/1980  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 16/06/2016  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par P. LAROUSSINIE (2)  
Réf. : 6593  
Le

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-joints (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 d'alignement, dont copie ci-jointe, dressé  
le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_,  
Les propriétaires d'aujourd'hui ont pris connaissance des informations portées  
au dos de la mise 6463.  
A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

(1) Voir les mentions inscrites. La formule A, n'est appliquée que dans le cas d'une acquisition (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre du territoire rattaché au cadastre, etc... ).  
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité asseoirant, etc... ).

