

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Mars 2019

10071

■ Acquisition à titre onéreux de deux parcelles de terrain situées avenue Jean Jaurès à Marignane appartenant à la Société Sogebail.

Madame la Présidente 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 s'est rapprochée de SOGEBAIL et de la SCI MAS, crédit preneur représentée par monsieur Marc PIFFERER afin d'acquérir des emprises de terrain à détacher des parcelles AL 144 et AL 145 aux fins de réalisation du parking Jean Jaurès sur la commune de Marignane.

Au terme des négociations engagées avec SOGEBAIL, cette dernière a accepté de céder à la Métropole Aix-Marseille-Provence, une emprise totale de 138 m² à détacher des parcelles AL 144 et AL 145 moyennant une indemnité de 33 000 euros HT.

Il convient que le bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette acquisition.

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 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 de la Présidente de la Métropole 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 de deux parcelles de terrain permettra leur intégration dans le domaine public métropolitain.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel Sogebail s'engage à céder à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, deux emprises de terrain de 73 m² et 65 m² à détacher respectivement des parcelles AL 144 et AL 145, situées avenue Jean Jaurès à Marignane, moyennant une indemnité de 33 000 euros HT.

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 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant légal est autorisé à signer ce protocole foncier et tous des documents nécessaires et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 4 :

Les crédits nécessaires et les frais inhérents à l'acte authentique sont inscrits au budget primitif 2019 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

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU
DE LA METROPOLE**

**ACQUISITION À TITRE ONÉREUX DE DEUX PARCELLES DE TERRAIN SITUÉES
AVENUE JEAN JAURÈS À MARIGNANE APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ
SOGEBAIL.**

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a réalisé les aménagements du parking Jean Jaurès sur la commune de Marignane.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'est rapprochée de SOGEBAIL et de la SCI MAS, crédit preneur représentée par monsieur Marc PIFFERER afin d'acquérir des emprises de terrain à détacher des parcelles AL 144 et AL 145 aux fins de réalisation du parking Jean Jaurès sur la commune de Marignane.

Au terme des négociations engagées avec SOGEBAIL, cette dernière a accepté de céder à la Métropole Aix-Marseille-Provence, une emprise totale de 138 m² à détacher des parcelles AL 144 et AL 145 moyennant une indemnité de 33 000 euros HT.

Il convient que le bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette acquisition.

5 a. Urbanisme : P. O. S. zone UC

6. Origine de propriété : sans incidence sur l'évaluation

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien dont il s'agit est établie à

480 000 € H.T.

(Quatre cent quatre-vingts mille euros hors taxes)
répartis comme suit:

Parcelles	Superficie	Valeur vénale
AL n° 97	393m ²	47 000€
AL n° 100	447m ²	54 000€
AL n°142	1900m ²	228000€
AL n° 143	982m ²	118000€
AL n°144	72m ²	17 000€
AL n° 145	65m ²	16 000€
Total	3859m²	480 000€

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières : annule et remplace l'avis 2013-054V2541 du 18/10/2013

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'État 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).

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

A Aix-en-Provence, le 23 décembre 2013
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



Marie Louise COROMINAS

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

LA METROPOLE 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 sa Présidente 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'UNE PART

ET

La Société dénommée SOCIETE GENERALE POUR LE DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER SOGEBAIL, Société Anonyme dont le siège est à Paris 9ème arrondissement, 29 boulevard Haussmann, identifiée sous le numéro SIREN 775 675 077 RCS PARIS ;

Le Crédit-Preneur, la société dénommée SCI MAS, société Civile immobilière, dont le siège social est à Marignane (Bouches-du-Rhône), 70 allée des Oliviers, identifiée sous le n° siren 513494955 au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence, représenté par Monsieur Marc PIFFERER, gérant.

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

EXPOSE

La communauté urbaine Marseille Provence Métropole a réalisé les aménagements du parking Jean Jaurès sur la commune de Marignane.

Pour ce faire elle est intervenue sur les parcelles AL 144 et AL 145.

Afin de régulariser cette situation foncière et juridique, La Métropole Aix-Marseille-Provence qui s'est substituée à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016, s'est rapprochée de SOGEBAIL, en la personne de Monsieur Marc PIFFERER, crédit-preneur dans le cadre d'un crédit-bail immobilier en date du 29 juillet 2010 accordé par SOGEBAIL sur les parcelles ci-dessus citées.

Au terme des négociations engagées avec SOGEBAIL, cette dernière a accepté de céder à la Métropole Aix-Marseille-Provence, une emprise totale de 138 m² à détacher des parcelles AL 144 et AL 145 moyennant une indemnité de 33 000 euros.

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

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

SOGEBAIL cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, deux emprises de terrain de 65 m² et 73 m² détachées respectivement des parcelles AL 145 et AL 144 situées avenue Jean Jaurès à Marignane 13700.

Précision étant ici faite que :

- la parcelle de 65m² détachée de la parcelle Section AL numéro 145 a été cadastrée Section AL numéro 151 « 6 avenue Jean Jaurès » pour une contenance de 0ha00a65ca,
- et la parcelle de 73m² détachée de la parcelle Section AL numéro 144 a été cadastrée Section AL numéro 153 « 6 avenue Jean Jaurès » pour une contenance de 0ha00a73ca.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

SOGEBAIL est devenue propriétaire des parcelles objet des présentes par acte du 29 juillet 2010 aux minutes de Maître THIBIERGE, notaire à Paris, et publié au 2ème bureau des hypothèques -en-Provence le 13 septembre 2010 volume 2010P numéro 5676.

SOGEBAIL déclare être la seule propriétaire des biens objet des présentes et elle s'engage à en justifier par la production de son titre de propriété au notaire.

ARTICLE 3 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des deux emprises de terrain de 65 m² et 73 m² détachées respectivement des parcelles AL 145 et AL 144 situées avenue Jean Jaurès à Marignane 13700, au jour de la signature de l'acte authentique et elle en aura la jouissance à compter de la même date, les biens étant libres de toute location ou occupation.

Précision étant ici faite que :

- la parcelle de 65m² détachée de la parcelle Section AL numéro 145 a été cadastrée Section AL numéro 151 « 6 avenue Jean Jaurès » pour une contenance de 0ha00a65ca,
- et la parcelle de 73m² détachée de la parcelle Section AL numéro 144 a été cadastrée Section AL numéro 153 « 6 avenue Jean Jaurès » pour une contenance de 0ha00a73ca.

A ce propos, SOGEBAIL s'interdit, 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

L'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence s'effectuera moyennant une indemnité de 33 000 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 SOGEBAIL, 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 la SOGEBAIL aux termes du présent accord.

A cet égard, SOGEBAIL déclare que lesdits biens ne sont à sa connaissance grevés d'aucune autre servitude que celles définies dans le règlement de copropriété ou pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

SOGEBAIL s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur lesdits biens pendant la même durée. Elle s'interdit expressément d'hypothéquer les parcelles dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de les aliéner ou de procéder à un partage.

SOGEBAIL déclare qu'à sa 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

SOGEBAIL s'engage 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 parcelles 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 :

SOGEBAIL déclare 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 qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, resteront à la charge de SOGEBAIL les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait, ou tout autre frais préalable à la vente.

ARTICLE 8 – REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2019, en concours avec l'étude notariale THIBIERGE, 9 rue d'Astorg 75008 Paris, que SOGEBAIL, ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

La signature de l'acte authentique devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2019. Passé ce délai le présent document sera réputé caduque et ne pourra pas être réitéré.

A ce sujet, la SCI MAS est partie prenante à l'acte authentique en tant qu'intervenant au titre de « crédit-preneur ».

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

Courbevoie, le

Marseille, le

Pour la Société SOGEBAIL

Pour la Présidente
De la Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son 7^{ème} Vice-Président en
exercice

Fanny DURAND

Agissant au nom et pour le compte
de ladite Métropole

Pascal MONTECOT

Pour le Crédit-Preneur
Marc PIFERRER

Commune : MARIGNANE (854)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES	Section : A Feuille : CC0 AL 01 Qualité du plan : Plan Régulier avant 2002/1997 Echelle d'origine : 1/500 Echelle d'édition : 1/500 Date de rédaction : 18/12/2017 Support numérique : <input type="checkbox"/>
N° d'ordre du document 44944 1874	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Document vérifié et numéroté le 12/12/2017 A DDF Aix-en-Provence 2 Par Michel Mazon Responsable du centre Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 85 171 du 30 avr 1985) Le présent document d'expenditure, certifié par les propriétaires respectifs, 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 mesurage, dont copie est jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires déclarés ont pris connaissance des informations portées au jour de la présente date 1403 _____, le _____	D'après le document d'expenditure dressé Par FRANÇOIS HOSPITAL (2) opsia méditerranée Le 18/12/2017 François HOSPITAL Géomètre Expert DPLG n° 102 101230-13 et 25 Marseille Cedex 8 Tél. +33 (0) 491 793 87 contact@opsia.fr
AIX EN PROVENCE 2 Hôte des Impôts Année 18, Avenue de la Cloie 43300 5211 N - 5727 7126 F 12880 AIX EN PROVENCE Cedex 1 Téléphone : 04 42 37 54 28 Fax : 04 42 37 84 77 e-mail : a-en-provence-2@dgf.fr.finances.gouv.fr	Document vérifié et numéroté le 12/12/2017	

