

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Mars 2019

10098

■ **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 du 118 rue François Mauriac, à Marseille 10ème arrondissement.**

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 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 (BUS) constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer son réseau routier.

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 :

- 1^{er} tronçon : Florian / Vallon de Toulouse,
- 2^{ème} tronçon : Vallon de Toulouse / Sainte Marguerite,

- 3^{ème} tronçon : Sainte Marguerite / Delattre de Tassigny,
- 4^{ème} tronçon : Delattre de Tassigny / Traverse 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. 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.

Le syndic des copropriétaires de l'ensemble immobilier 118 rue François Mauriac ayant été déterminé lors de l'enquête, il n'a pu être procédé à une notification à son encontre dans les délais légaux. A ce titre, l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation n'intègrent pas la parcelle appartenant à la copropriété. Après concertation avec la copropriété via son syndic et avec les services de la Métropole, il a été convenu d'opérer le transfert de propriété à l'amiable en se basant sur les indemnités fixées dans le jugement. En effet, en parallèle de la phase administrative, la Métropole avait initié et suivi la phase judiciaire de la procédure d'expropriation.

Par ordonnance du 19 avril 2017, le juge de l'expropriation avait fixé le transport sur les lieux au 24 mai 2017 et l'audience au 27 septembre 2017 avec un délibéré au 25 octobre 2017.

Dans son jugement, le juge a fixé à 32 960,00€ HT le montant des indemnités de dépossession se décomposant comme suit :

- Indemnité principale : 2 050€
- Indemnité de remploi : 410€
- Indemnités accessoires : 28 500€
- 2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les indemnités accessoires comprenant la réfection du muret et le remplacement de végétaux à réaliser par la copropriété et l'indemnisation pour la perte de 2 emplacements de stationnement.

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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le jugement rendu par la juridiction de l'expropriation en date du 25 octobre 2017 fixant les indemnités de dépossession revenant à la Copropriété du 118 rue François Mauriac ;
- Le protocole foncier ;

- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où 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 du 118 rue François Mauriac, à Marseille 10^{ème} arrondissement, nécessaire à la réalisation du Boulevard urbain Sud (tronçon Florian – Paul Claudel).

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole foncier par lequel la Copropriété du 118 rue François Mauriac, représentée par son syndic, le Cabinet Auriol, sis rue Falque, à Marseille 6^{ème} arrondissement, cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une parcelle cadastrée 859 D 0318, d'une superficie de 41m², sise rue François Mauriac, à Marseille 10^{ème} arrondissement, pour un montant de 32 960,00 Euros HT.

Il est ici précisé que 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 2 :

Madame la Présidente 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 2019 et suivant de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sous politique C311 – Opération 2015108400 – Chapitre 4581151084.

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 D'UNE PARCELLE DE TERRAIN NÉCESSAIRE À LA RÉALISATION DU BOULEVARD URBAIN SUD (TRONÇON FLORIAN - PAUL CLAUDEL), APPARTENANT À LA COPROPRIÉTÉ DU 118 RUE FRANÇOIS MAURIAC, À MARSEILLE 10ÈME ARRONDISSEMENT.

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 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 (BUS) constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer son réseau routier.

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 :

- 1^{er} tronçon : Florian / Vallon de Toulouse,
- 2^{ème} tronçon : Vallon de Toulouse / Sainte Marguerite,
- 3^{ème} tronçon : Sainte Marguerite / Delattre de Tassigny,
- 4^{ème} tronçon : Delattre de Tassigny / Traverse 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 2^{ème} tronçon s'est déroulée du 10 janvier au 28 janvier 2018.

Les parties ont donc convenu de conclure l'accord par la signature d'un protocole foncier portant sur une parcelle pour une surface de 41m² environ, moyennant une indemnité d'un montant de 32 960,00 Euros HT.

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

Représentée par 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 _____

DENOMME D'UNE PART « *LE BENEFICIAIRE* »

ET

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 118 rue François Mauriac représenté son syndic en exercice le cabinet AURIOL – 8 rue Falque – 13006 MARSEILLE.

DENOMME D'AUTRE PART « *LE PROMETTANT* »

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

La Métropole Aix-Marseille-Provence est le maître d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (BUS) 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. 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. Le syndic des copropriétaires de l'ensemble immobilier 118 rue François Mauriac ayant été déterminé lors de l'enquête, il n'a pu être procédé à une notification à son encontre dans les délais légaux. A ce titre, l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation n'intègrent pas la parcelle appartenant à la copropriété. Après concertation avec la copropriété via son syndic et avec les services de la

Métropole, il a été convenu d'opérer le transfert de propriété à l'amiable en se basant sur les indemnités fixées dans le jugement. En effet, en parallèle de la phase administrative, la Métropole avait initié et suivi la phase judiciaire de la procédure d'expropriation.

Par ordonnance du 19 avril 2017, le juge de l'expropriation avait fixé le transport sur les lieux au 24 mai 2017 et l'audience au 27 septembre 2017 avec un délibéré au 25 octobre 2017.

Dans son jugement, le juge a fixé à 30 960 € le montant des indemnités de dépossession se décomposant comme suit :

Indemnité principale : 2050 €

Indemnité de emploi : 410 €

Indemnités accessoires : 28 500 €

2000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Les indemnités accessoires comprenant la réfection du muret et le remplacement de végétaux à réaliser par la copropriété et l'indemnisation pour la perte de 2 emplacements de stationnement.

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

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

LE PROMETTANT cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence, LE BENEFICIAIRE qui l'accepte, des emprises sur la parcelle située à Marseille (13010) telle qu'indiquée au tableau ci-dessous :

MARSEILLE (10^e)

Référence cadastrale					Emprise		Hors emprise	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface (m ²)	N°	Surface (m ²)	N°	Surface (m ²)
859 D	190	Sol	118 rue François mauriac	3367	318	41	317	3326
					Total	41		

Le plan auquel se réfère le tableau, ci-dessus, figure en annexe du présent protocole foncier.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

- Modificatif à l'état descriptif de division suivant acte du 07/05/1992 dressé par Maître DURAND, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 26/06/1992 volume 92P n°3069.

- Modificatif au règlement de copropriété suivant acte du 15/04/1991 dressé par Maître DURAND, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 19/04/1991 volume 91P n°2063.
- Document d'arpentage, état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte du 14/03/1991 dressé par Maître DURAND, notaire, et publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 2 le 22/03/1991 volume 91P n°1553. La parcelle D 190 est issue de la parcelle D 6.

ARTICLE 3 - PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire de la parcelle de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique.

Toutefois, le PROMETTANT autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence à prendre possession des terrains à partir du **1^{er} janvier 2019**.

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 totale de **32 960 €EUROS (TRENTE DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS)** conformément à ce qui a été fixé par le juge de l'expropriation dans son jugement n° RG 17/00020 en date du 25 octobre 2017.

Ces indemnités doivent notamment permettre à la copropriété de procéder, à leurs frais et sur la base des devis fournis lors de procédure judiciaire, à la réfection du muret et au remplacement des végétaux.

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, mais en aucun cas au jour de la signature dudit acte.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Conditions générales

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 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 sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi sur les emprises échangées.

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

Conditions particulières

Clause décennale

Dans le cas où le bien objet des présentes ferait l'objet d'une demande de subvention auprès du Conseil Départemental sur le paiement du prix, il convient de préciser que ce bien devra obligatoirement être maintenu dans le patrimoine métropolitain pour une durée minimale de 10 ans, à l'exception des terrains commercialisés dans le cadre des zones artisanales ou d'activités. A défaut, le montant de la participation départementale pourra être remboursé. En cas de changement de destination des biens fonciers ou immobiliers pendant une période de 10 ans, le Conseil Départemental devra être obligatoirement informé du nouveau projet affecté à l'acquisition afin d'apprécier le maintien de sa subvention et en informera la Métropole.

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 acquérant la parcelle libre de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 3 « propriété jouissance ».

Mise à disposition anticipée des terrains

Le PROMETTANT consent au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, en vue des aménagements à réaliser dans le cadre du projet du Boulevard Urbain Sud (BUS)

à Marseille (10^{ème} arrondissement), la mise à disposition préalablement à leur transfert de propriété des emprises foncières susvisées à compter du **1^{er} janvier 2019**.

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 ainsi que les frais liés à l'établissement des documents d'arpentage qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés, si la vente se réalise, par la Métropole 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 ne sera valable qu'une fois approuvé par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître***** (notaire du PROMETTANT 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.

Marseille, le

LE PROMETTANT

La copropriété du 118 rue

François Mauriac

Représentée par son syndic AURIOL

LE BENEFICIAIRE

La Métropole

Aix-Marseille-Provence

Représentée par

son 7^{ème} Vice-Président en exercice

Agissant par délégation

Au nom et pour le compte

De ladite Métropole

Pascal MONTECOT

Commune :
MARSEILLE 10EME (210)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : 859 D
Feuille(s) : 859 D 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 26/06/2017
Support numérique :

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 431 H
Document vérifié et numéroté le 26/06/2017
A CDIF Marseille-Nord
Par Fabrice BOE
Inspecteur des finances publiques
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (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 déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.
....., le

D'après le document d'arpentage
dressé
Par S. DRABIK - GEOFIT EXPERT
Réf. : MA115050
Le

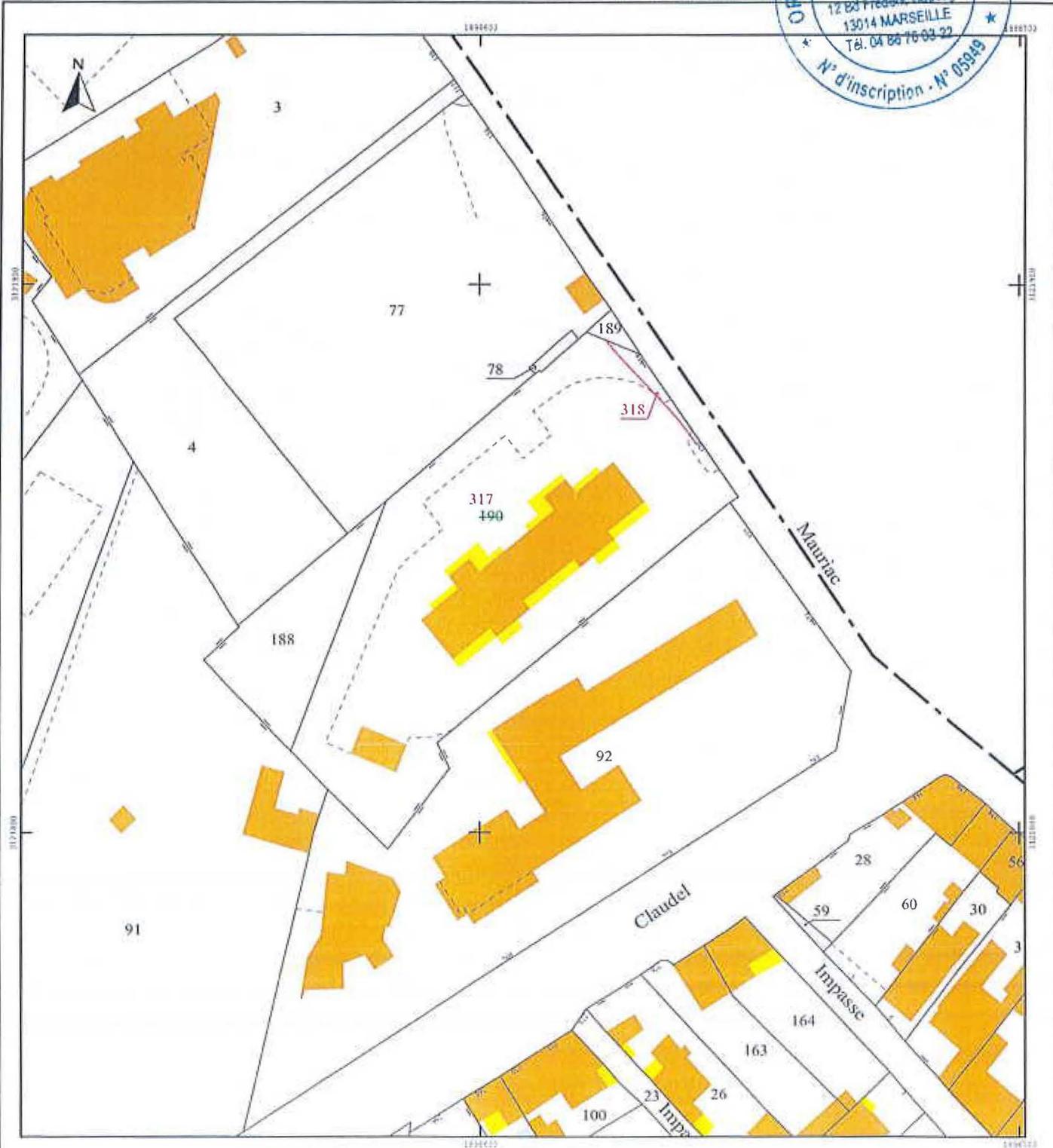
Centre des Impôts foncier de :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet

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

Document vérifié et numéroté le 26/06/2017



(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), Carrez, etc.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre au livret en qualité de cadastre, etc.)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant quel qu'il soit de l'autorité appropriée, etc.)



JURIDICTION D'EXPROPRIATION DES BOUCHES DU RHONE

Palais de Justice - 6, rue Joseph AUTRAN 13281 MARSEILLE CEDEX 06

Tél. 04.91.01.69.77

JUGEMENT

N° R.G. 17/00020

**METROPOLE MARSEILLE AIX
PROVENCE**

METROPOLE MARSEILLE AIX PROVENCE

prise en la personne de son représentant légal, sise 58
Boulevard Charles LIVON - 13007 MARSEILLE

C/

représentée par Me Olivier BURTEZ-DOUCEDE, avocat au
barreau de MARSEILLE

**S Y N D I C A T D E S
C O P R O P R I E T A I R E S D E
L'ENSEMBLE IMMOBILIER 118
RUE F.MAURIAC**

EXPROPRIANTE

CONTRE :

BOULEVARD URBAIN SUD
Parcelle 859 D n° 190 située 118 rue
François MAURIAC à Marseille (10ème).

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'ENSEMBLE IMMOBILIER 118 RUE F.MAURIAC**

pris en la personne de son représentant légal, représenté par son
syndic en exercice le CABINET AURIOL - 8 rue Falque - 13006
MARSEILLE

LE 25 OCTOBRE 2017

représenté par Me Jean-Mathieu LASALARIE, avocat au barreau
de MARSEILLE

EXPROPRIE

En présence de Monsieur le Commissaire du Gouvernement
de MARSEILLE

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Monsieur Jean-Jacques BAGUR, Vice-président au
Tribunal de Grande Instance de Marseille désigné en qualité de
Juge de l'Expropriation

Greffier : Virginie NAVEAUX-LEMPEREUR

Débats à l'audience publique du 24 mai 2017.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MARSEILLE
Le 12/12/2017 Dossier 2017 00662, vérifiée 2017 A. 00382.
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro
L'Agent administratif des finances publiques

Sylvia KOUKEMETZ
Agent Administratif
des Finances Publiques

EXPOSE DES FAITS DES MOYENS ET DE LA PROCEDURE :

Par arrêté en date du 3 septembre 2015, le préfet des Bouches-du-Rhône a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique, la mise en compatibilité subséquente du plan local d'urbanisme de la ville de Marseille et l'autorisation requise par les dispositions du Code de l'environnement, en vue de la réalisation du boulevard Urbain Sud par la communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

L'enquête a été prévue pour une durée de 31 jours consécutifs, s'étalant du 7 octobre 2015 au 6 novembre 2015. Le rapport de la commission d'enquête a été déposé. Il a conclu à la nécessité de l'utilisation de la parcelle appartenant au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 118, rue François Mauriac, à Marseille, pour la réalisation du projet.

Par arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône en date du 8 septembre 2016, la déclaration d'utilité publique a été prononcée.

Le 2 janvier 2017, la Métropole Aix Marseille Provence a adressé au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 118, rue François Mauriac, à Marseille un mémoire valant offre.

En l'absence d'accord, par requête en date du 2 janvier 2017, parvenue au greffe le 10 février 2017, la juridiction de l'expropriation a été saisie en vue de la fixation des indemnités de dépossession revenant à la partie expropriée.

Par ordonnance en date du 19 avril 2017, le juge de l'expropriation a fixé la visite des lieux aux 24 mai 2017.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 27 septembre 2017 et le jugement mis en délibéré au 25 octobre 2017.

Dans son mémoire valant offre, en date du 2 janvier 2017, la partie expropriante propose de fixer l'indemnité de dépossession à la somme de 2.520 euros, se décomposant en une indemnité principale de 2.050 euros et une indemnité de emploi de 410 euros.

Dans un mémoire remis le 21 septembre 2017, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 118, rue François Mauriac, à Marseille a sollicité une indemnité de dépossession d'un montant total de 105.100 euros, se décomposant en une indemnité principale de 61.500 euros, une indemnité de emploi de 4.650 euros et des indemnités accessoires de 38.950 euros, outre 2.000 euros, au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile. Il fait valoir que la parcelle est constructible, la nécessité de déplacer un muret et des végétaux et la perte de deux emplacements de stationnement.

Dans un mémoire en date du 17 mai 2017, parvenu au greffe le 25 mai 2017, le commissaire du gouvernement a conclu à la fixation d'une indemnité totale de dépossession à hauteur de 2.460 euros, se décomposant en une indemnité principale de 2.050 euros et une indemnité de emploi de 410 euros. Il produit quatre termes de comparaison, portant sur des terrains de nature identique, à proximité immédiate et non bâtis, dont le prix du mètre carré se situe entre 10 euros et 50 euros. Il conclut à la fixation d'un prix de 50 euros le mètre carré.

Au visa des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, le présent se réfère expressément aux mémoires ci-dessus visés pour plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties.

La visite des lieux a été effectuée en présence de Monsieur DELMAS représentant le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier 118 rue François MAURIAC assisté de Me LASALARIE, de Me BLANC pour la Métropole et de Monsieur CANESSA Commissaire du Gouvernement.

Le bien à évaluer consiste en une emprise en forme de long triangle de 41 m² sur une parcelle de 3367 m² située sur la copropriété, entre le parking et la haie séparant la propriété du trottoir. L'emprise est semée de pelouse et s'étend du mur de clôture jusqu'au portail d'entrée. Elle comprend une borne d'arrosage, un regard d'évacuation des eaux usées, un arbre et une haie de lauriers. Le piquetage laisse voir que l'emprise impactera deux, voire trois, places de parking.

SUR QUOI :

Attendu que la fixation de l'indemnité de dépossession est régie par les dispositions du Code de l'expropriation ; l'article L321-1 pose le principe de la réparation intégrale du préjudice direct, matériel et certain de la partie expropriée ; l'article L322-2 énonce que le bien est évalué à la date de la décision de première instance, selon son usage effectif à une date de référence déterminée par la loi, la consistance du bien étant appréciée, aux termes de l'article L322-1, au jour de l'ordonnance d'expropriation ;

Attendu, sur la date de référence, que le bien sous emprise est situé en zone de préemption urbaine de sorte qu'il convient d'appliquer l'article L213-4 du Code de l'urbanisme et de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, soit en l'espèce le 21 décembre 2015 ;

Attendu, sur le montant de l'indemnité principale, que contrairement à ce que soutient le syndicat des copropriétaires, la parcelle en question n'est pas constructible, celle-ci étant située dans un périmètre inconstructible, en raison du projet futur de voirie ; qu'il s'ensuit que les termes de comparaison proposés par ce dernier sont totalement inadaptés ; qu'en revanche, le commissaire du gouvernement a proposé des éléments précis, cohérents et tout à fait adaptés à la nature du bien concerné ; que le coût du mètre carré varie de 10 à 50 euros ; qu'il apparaît pertinent de fixer le coût métrique unitaire à 50 euros, ce qui correspond à la valeur la plus élevée des termes de comparaison ; que le montant de l'indemnité principale sera donc fixé à la somme arrondie de 2.050 euros ;

Attendu que l'indemnité de emploi, visée à l'article R322-5 du Code de l'expropriation, sera calculée conformément à l'usage à hauteur de 20 % sur la première tranche allant jusqu'à 5.000 euros soit un total de 410 euros ;

Attendu, que la démolition du muret et la perte des végétaux sont consécutives à l'opération d'expropriation et que le syndicat des copropriétaires doit être indemnisé à hauteur du prix de la remise en état des lieux ; que la somme de 18.950 euros lui sera allouée, au regard du devis présenté et non contesté par la partie expropriante ;

Attendu que la perte de deux emplacements de stationnement est une conséquence de l'expropriation de la parcelle, ce qui a été constaté lors de la visite des lieux ; que le montant sollicité par la partie expropriée est trop élevé et non documenté ; qu'une somme de 10.000 euros sera allouée au titre de la perte de ces deux emplacements, étant observé que leur caractère privatif allégué par le syndicat des copropriétaires ne repose que sur ses affirmations et qu'au surplus, les copropriétaires bénéficiaires auraient dus être dans la cause ;

Attendu que la somme de 2.000 euros sera allouée au syndicat des copropriétaires, au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'au visa des dispositions de l'article L312-1 du Code de l'expropriation, les dépens seront assumés par la partie expropriante ;

PAR CES MOTIFS

Statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Fixe à 30.960 euros le montant de l'indemnité de dépossession revenant au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 118, rue François Mauriac, à Marseille pour le bien leur appartenant, situé à Marseille à ladite adresse, cadastré 859, section D, n°190, se décomposant comme suit :

- indemnité : principale 2.050 euros,
- indemnité : de emploi 410 euros,
- indemnités accessoires : 28.500 euros,

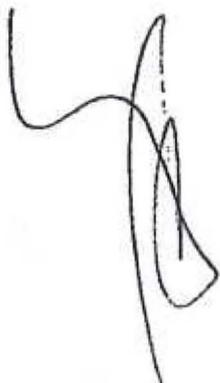
Fixe à 2.000 euros la somme allouée au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile

Rejette toute autre demande des parties,

Laisse les dépens à la charge de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE AU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE, JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION, LE VINGT CINQ OCTOBRE DEUX MIL DIX SEPT.

LE GREFFIER



LE VICE-PRESIDENT



COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
JURIDICTION D'EXPROPRIATION DES BOUCHES DU RHONE
Palais de Justice - 6, rue Joseph AUTRAN 13281 MARSEILLE CEDEX 06
Tél. 04.91.01.69.77

Aff : METROPOLE MARSEILLE AIX PROVENCE

c/

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER 118 RUE F.MAURIAC**

N° R.G. 17/00020

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE, DEPARTEMENT DES
BOUCHES-DU-RHONE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS, LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DES
BOUCHES-DU-RHONE, AU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE
L'ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE, DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-
RHONE, A RENDU LE JUGEMENT DONT LA TENEUR SUIT :**

