

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

**Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et
aménagement**

■ Séance du 15 Octobre 2020

15585

■ Acquisition à titre onéreux auprès du Syndicat des Copropriétaires LES TERRASSES DE FIGUEROLLES II, d'une emprise de terrain située Avenue des Calanques, Avenue du Pré et Avenue Floréal à la Ciotat, pour permettre son intégration dans le Domaine Public Routier Métropolitain

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

Par décret n° 2015-1085 du 28 août 2015, Monsieur le Premier Ministre a prononcé la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016.

Il a été prévu que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, conformément à l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment en matière de création de voirie.

Dans la perspective de régulariser l'emprise de voirie d'environ 300 m² à détacher de la parcelle cadastrée XA 137 d'une contenance totale de 5357 m², située Avenue des Calanques, Avenue du Pré et Avenue Floréal à la Ciotat, le Syndicat des Copropriétaires, représenté par son syndic la Comtesse de la Résidence Les Terrasses de Figuerolles II, s'est rapproché de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'en demander la cession, car la présente emprise déjà aménagée et affectée à l'usage de voirie n'a pas vocation à rester dans le domaine privé. Le Syndicat des Copropriétaires, propriétaire des biens et droits immobiliers demande la cession au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'intégration dans le domaine public routier métropolitain.

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 Métropolitaine (SOLEAM) dans le cadre d'une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

Au terme des négociations entreprises, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition à 1 € hors taxe (un euro) auquel n'est pas applicable de TVA.

Compte tenu du montant de la transaction, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'est pas requis.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition
- en ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage, s'ils sont requis
- le remboursement de la taxe foncière

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13028000

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° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau 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 ;

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'acquisition d'une emprise de terrain d'environ 300 m² à détacher de la parcelle cadastrée XA 137 d'une superficie de 5357 m², située Avenue des Calanques, Avenue du Pré et Avenue Floréal à la Ciotat auprès du Syndicat des Copropriétaires Résidence « Les Terrasses de Figuerolles II » permettra son intégration dans le Domaine Public Routier Métropolitain.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition de la parcelle cadastrée XA 137, d'une contenance de 5357 m², sise avenue du Pré et avenue Floréal à la Ciotat, propriété du Syndicat des Copropriétaires Les Terrasses de Figuerolles II, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour un montant de 1 € hors taxe (un euro) auquel n'est pas applicable de TVA, ainsi que le protocole foncier annexé à la présente délibération.

Article 2 :

L'étude de Maîtres FERAUD-VOGLIMACCI, notaires à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

Article 3 :

Les frais liés à la présente acquisition sont mis à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits aux budgets 2020 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Sous politique C311 – Opération 2015108500 – Chapitre 4581151085.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilitée à signer le protocole foncier ci-annexé et l'acte authentique qui sera réitéré ultérieurement et tous documents inhérents à la présente acquisition.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

ACQUISITION À TITRE ONÉREUX AUPRÈS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES TERRASSES DE FIGUEROLLES II, D'UNE EMPRISE DE TERRAIN SITUÉE AVENUE DES CALANQUES, AVENUE DU PRÉ ET AVENUE FLORÉAL À LA CIOTAT, POUR PERMETTRE SON INTÉGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER MÉTROPOLITAIN

Par décret n° 2015-1085 du 28 août 2015, Monsieur le Premier Ministre a prononcé la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016.

Il a été prévu que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences obligatoires qui lui sont dévolues en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, conformément à l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment en matière de création de voirie.

Dans la perspective de régulariser l'emprise de voirie d'environ 300 m² à détacher de la parcelle cadastrée XA 137 d'une contenance totale de 5357 m², située Avenue des Calanques, Avenue du Pré et Avenue Floréal à la Ciotat, le Syndicat des Copropriétaires, représenté par son syndic la Comtesse de la Résidence Les Terrasses de Figuerolles II, s'est rapproché de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'en demander la cession, car la présente emprise déjà aménagée et affectée à l'usage de voirie n'a pas vocation à rester dans le domaine privé. Le Syndicat des Copropriétaires, propriétaire des biens et droits immobiliers demande la cession au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'intégration dans le domaine public routier métropolitain.

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 Métropolitaine (SOLEAM) dans le cadre d'une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux acquisitions foncières.

Au terme des négociations entreprises, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition à 1 € hors taxe (un euro) auquel n'est pas applicable de TVA.

Compte tenu du montant de la transaction, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n'est pas requis.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cette acquisition foncière et met à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition
- en ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage, s'ils sont requis
- le remboursement de la taxe foncière

Ce bien enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro 13028000

PROTOCOLE FONCIER
Régularisation Foncière
LES TERRASSES DE FIGUEROLLES
Portant sur la parcelle cadastrée
XA 137
Avenue des Calanques – Avenue du Pré – Avenue Floréal
13600 LA CIOTAT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LE VENDEUR :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, Représenté par son Syndic la **COMTESSE** de la Résidence **LES TERRASSES DE FIGUEROLLES II**, ayant son siège social à La Ciotat – 13600, 20, Boulevard Anatole, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de **MARSEILLE** sous le numéro **SIREN 410 765 895**, représenté par **Monsieur Stéphane BESSI** en sa qualité de **Président**.

D'UNE PART,

ET :

L'ACQUÉREUR :

LA MÉTROPOLE 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 sa Présidente en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Bureau de Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° en date du

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIVIT :

VJ

EXPOSE :

REGULARISATION DES RETROCESSIONS RELATIVES AUX 300 m2 environ (attente D.A définitif)

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, Représenté par son Syndic la Comtesse de la Résidence LES TERRASSES DE FIGUEROLLES II, est propriétaire des parcelles cadastrées dont emprises :

- XA n°137 pour une emprise de 300m2 : sise Avenue des Calanques – Avenue du Pré – Avenue Floréal – 13600 LA CIOTAT

pour versement dans le Domaine Public, conformément à l'arrêté du permis de construire n°1302805B0147 du 28 Juillet 2006 et conformément au Procès-Verbal de l'Assemblée Générale de copropriété du 23/05/2014.

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 Métropolitaine (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 VENDEUR**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, confère à **L'ACQUÉREUR**, qui l'accepte en tant que promesse avec faculté de demander ou non sa réalisation selon ce qui lui conviendra, la faculté d'acquérir, 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

Sur la commune de la CIOTAT (13600 Bouches du Rhône) Avenue des Calanques- Avenue du Pré et Avenue Floréal, cadastrée section XA numéro 137 pour 53 a57 ca.

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance totale			Surface conservée par LE VENDEUR			Surface cédée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence		
				ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
	XA	137	Avenue des Calanques Avenue du Pré Avenue Floréal		53	57		50	57		3	00

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

LE VENDEUR déclare être le seul propriétaire des biens et droits Immobiliers objet des présentes.

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 L'ACQUÉREUR en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 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 VENDEUR a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit de L'ACQUÉREUR aux conditions des présentes ;

LE VENDEUR 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 de L'ACQUÉREUR.

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 VENDEUR sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de L'ACQUÉREUR. En outre, LE VENDEUR 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 cas de refus pour LE VENDEUR de réaliser la vente par acte authentique, L'ACQUÉREUR pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

ARTICLE 5 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Si la vente se réalise, L'ACQUÉREUR 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 VENDEUR 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 6 - PRIX

En outre, ladite cession faite par LE VENDEUR est consentie à UN EURO (1 €), la vente de cette parcelle constituant un transfert de charges.

Il est ici précisé que le remboursement par la MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE à l'ancien propriétaire du prorata de la Taxe Foncière en cours de la date d'entrée en jouissance au 31/12 suivant se fera conformément aux dispositions contenues dans la 2^{ème} partie de l'acte authentique.

Les frais de mainlevées des hypothèques sont à la charge du VENDEUR, même si la vente au profit de la collectivité est à 1€.

ARTICLE 7 – 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 :

L'ACQUÉREUR prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre **LE VENDEUR**, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance.

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par **LE VENDEUR** aux termes du présent accord. A cet égard, **LE VENDEUR** déclare que ledit immeuble n'est à sa 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'assiette foncière.

De son côté, **LE VENDEUR** 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 judiciaire ou de rente viagère.

Déclaration concernant les procédures judiciaires :

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.

ETAT DES RISQUES

LE VENDEUR déclare avoir informé **L'ACQUÉREUR** 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.

L'ACQUÉREUR déclare avoir pris parfaite connaissance desdits 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

SANS OBJET.

ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS

Autorisations administratives

LE VENDEUR autorise L'ACQUÉREUR 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 de l'ACQUÉREUR.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs de l'ACQUÉREUR qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du VENDEUR 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.

L'ACQUÉREUR dégage LE VENDEUR 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 – RÉITÉRATION ET VALIDITÉ

Le présent protocole sera réitéré par acte authentique chez un des notaires de la MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE que LE VENDEUR s'engage à venir signer.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le bureau de la MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

ARTICLE 11 – ENREGISTREMENT – ELECTION DE DOMICILE

La présente promesse sera enregistrée aux frais de l'ACQUÉREUR.

La MÉTROPOLE 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 respectifs ci-dessus énoncés.

ARTICLE 12 - LITIGE

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

ARTICLE 13 - 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 l'**ACQUÉREUR**. Resteront, à la charge du **VENDEUR** 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

Marseille, le 15/11/19

Pour « LE VENDEUR »

Pour « L'ACQUÉREUR »

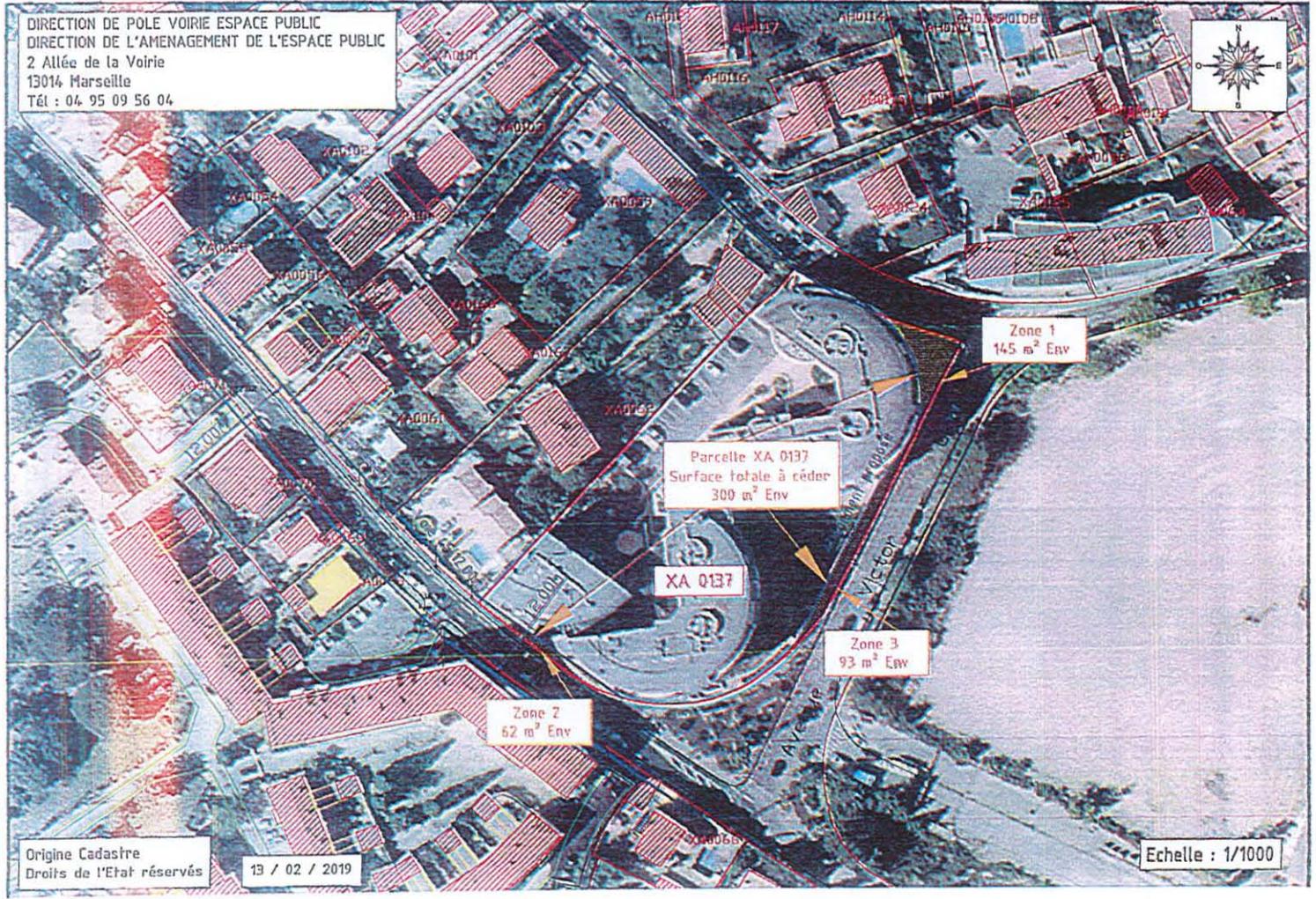
LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
Représenté par son SYNDIC la COMTESSE
de la RESIDENCE LES TERRASSES DE FIGUEROLLES II

LA PRÉSIDENTE DE 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

AGENCE DE LA COMTESSE
20, Boulevard Anatole France
13600 LA CIOTAT

Monsieur Stéphane BESSI

Monsieur Pascal MONTECOT



CABINET DE GEOMETRE-EXPERT

Commune : CIOTAT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Section : XA
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 29/11/2012
Support numérique :

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 85 471 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 de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le par M géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 8463
A AUBAGNE le 25/09/2012

Document d'arpentage dressé par M. Michel BAUD
à : AUBAGNE Cedex
Date : 29/11/2012

Signature :



SOCIÉTÉ TERRAINES DE FRANCE
Promoteur
64 Avenue de la République - B.P. 204
13268 MARSEILLE Cedex 03
Capital 1 600 €
SIRET 487 654 219 0001
RCS 487 654 219

(1) Pour les mentions A et B, la formule a été utilisée que dans le cas d'une situation d'arpentage par acte de bornage à jour. Dans la mesure où les certifications sont effectuées par les propriétaires soussignés, il n'y a pas de mention de la formule C.
(2) Quelle que soit la mention A, B ou C, le géomètre expert, l'expert, le promoteur, le propriétaire ou le locataire sont au cas échéant au cas de la chemise 8463.
(3) L'absence de mention de la formule C est d'ordre de priorité de priorité, à savoir que l'absence de mention de la formule C est d'ordre de priorité de priorité, à savoir que l'absence de mention de la formule C est d'ordre de priorité de priorité.

