

## RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

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

■ Séance du 16 décembre 2021

10495

■ **Acquisition à titre onéreux d'une parcelle de terrain cadastrée CD 1099 située Avenue des Charmettes à la Ciotat, appartenant aux Consorts ROMERA/CORRADI en vue de son intégration dans le domaine public Métropolitain.**

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

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, aménagement et entretien de voirie.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite procéder à la régularisation foncière d'une parcelle de terrain déjà aménagée à usage trottoir et de voirie de 72 m<sup>2</sup> environ, située Avenue des Charmettes à LA CIOTAT, cadastrée CD 1099 et appartenant aux Consorts ROMERA-CORRADI.

Aux termes de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition de la parcelle objet des présentes, arrêté à la somme de sept mille deux cent euros HT (7200 €) et sur les modalités de l'acquisition projetée.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à la somme de sept mille deux cent euros HT (7200 €).

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 l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site 13028000T001

Il convient que le Conseil de Territoire approuve le protocole foncier ci annexé qui définit les conditions de la vente.

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 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L’avis de la Direction de l’Immobilier de l’Etat ;
- Le protocole foncier ;
- L’avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 14 décembre 2021.

**Oùï le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu’il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquiert à titre onéreux une emprise de terrain située avenue des Charmettes à la Ciotat déjà aménagée à usage de voirie et de trottoir pour permettre son intégration dans le domaine public Métropolitain.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés l’acquisition de la parcelle de terrain non bâtie située Avenue des Charmettes cadastrée CD 1099 d’une superficie de 72 m<sup>2</sup> environ auprès des Consorts ROMERA-CORRADI pour un montant de 7 200 € HT (sept mille deux cent euros HT) auquel n’est pas appliqué de TVA conformément à l’avis de la Direction de l’Immobilier de l’Etat, ainsi que le protocole foncier annexé à la présente délibération.

**Article 2 :**

L’étude de Maitres FERAUD-VOGLIMACCI, notaires associés, est désignée pour rédiger l’acte authentique en résultant.

**Article 3 :**

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition sont à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence et comprend :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

**Article 4 :**

Les crédits et droits et honoraires liés à l'acquisition foncière sont inscrits aux budgets 2021 et suivants de la Métropole - Sous Politique C130 - Opération 2015110400 – Chapitre 4581191007.

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est habilité à signer le traité d'adhésion ci-annexé, 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

# MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

**Acquisition à titre onéreux d'une parcelle de terrain cadastrée CD 1099 située Avenue des Charmettes à la Ciotat, appartenant aux Consorts ROMERA/CORRADI en vue de son intégration dans le domaine public Métropolitain.**

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, aménagement et entretien de voirie.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite procéder à la régularisation foncière d'une parcelle de terrain déjà aménagée à usage trottoir et de voirie de 72 m<sup>2</sup> environ, située Avenue des Charmettes à LA CIOTAT, cadastrée CD 1099 et appartenant aux Consorts ROMERA-CORRADI.

Aux termes de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition de la parcelle objet des présentes, arrêté à la somme de sept mille deux cent euros HT (7200 €) et sur les modalités de l'acquisition projetée.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'État a évalué la valeur vénale de ce bien à la somme de sept mille deux cent euros HT (7200 €).

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 l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

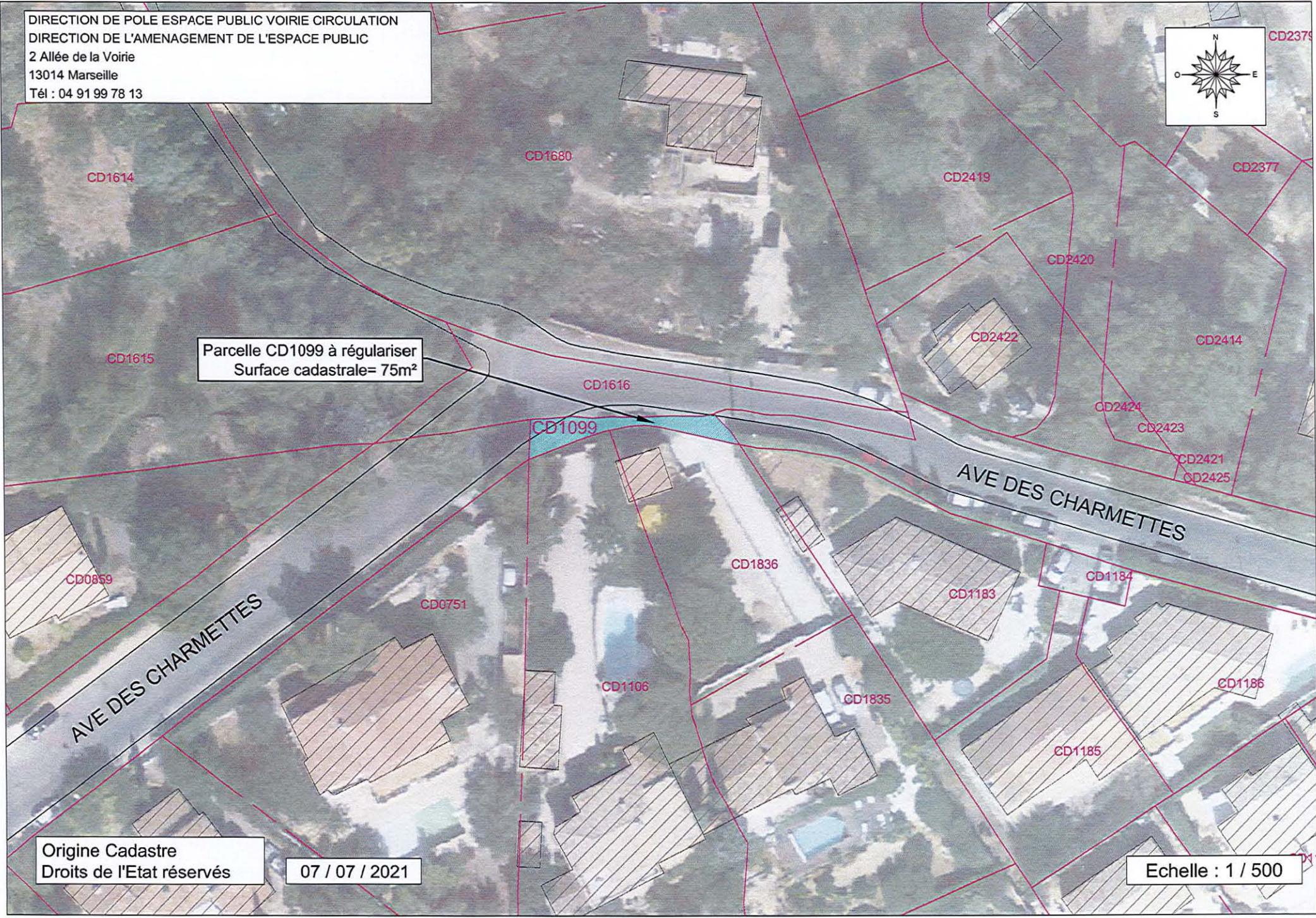
Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site .....

Il convient que le Conseil de Territoire approuve le protocole foncier ci annexé qui définit les conditions de la vente.

DIRECTION DE POLE ESPACE PUBLIC VOIRIE CIRCULATION  
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC  
2 Allée de la Voirie  
13014 Marseille  
Tél : 04 91 99 78 13



Parcelle CD1099 à régulariser  
Surface cadastrale= 75m<sup>2</sup>



Origine Cadastre  
Droits de l'Etat réservés

07 / 07 / 2021

Echelle : 1 / 500

Reçu au Contrôle de légalité le 14 décembre 2021

## NOTE DE SYNTHÈSE

**OBJET** : Acquisition onéreuse auprès des Consorts ROMERA/CORRADI d'une parcelle de terrain située Avenue des Charmettes à la Ciotat, déjà aménagée à usage de voirie et de trottoir pour permettre son intégration dans le domaine public Métropolitain

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, aménagement et entretien de voirie.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite régulariser la cession d'une parcelle de terrain déjà aménagée à usage trottoir et de voirie.

A ce titre, la Métropole Aix-Marseille-Provence acquiert pour un montant de 7 200 € auprès des Consorts ROMERA/CORRADI une parcelle de terrain de 72 m<sup>2</sup> environ, cadastrée CD 1099 située Avenue des Charmettes à la Ciotat pour permettre son intégration dans le domaine public métropolitain.

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 l'ensemble des frais liés à la présente acquisition qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la vente ;
- En ce inclus les frais liés au détachement parcellaire et au bornage ;
- Le remboursement de la taxe foncière.

Ce bien est enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site 13028000 et numéro 13028000T001 pour le terrain.

Il convient que le Conseil de Territoire approuve le traité d'adhésion ci annexé qui définit les conditions de la vente.

## 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 au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole n°  
en date du

**D'UNE PART,**

### ET

- Monsieur Joseph ROMERA, né le 9 décembre 1944 et Madame Michèle CHENET son épouse née le 11 Août 1949 et demeurant au 9 Impasse des Ecureuils – 13600 la Ciotat ;
- Monsieur Yann ROMERA, né le 27 décembre 1972 et demeurant 10 Impasse des Ecureuils - 13600 la Ciotat ;
- Monsieur Hervé CORRADI né le 17 Mars 1967 et demeurant 90 Avenue du 11 Novembre 1918 - 83150 BANDOL

**D'AUTRE PART,**

### EXPOSE

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<sup>er</sup> janvier 2016 à laquelle la Ville de la Ciotat a adhéré.

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, aménagement et entretien de voirie.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite procéder à la régularisation foncière d'une parcelle de terrain déjà aménagée à usage trottoir et de voirie de 72 m<sup>2</sup> environ, située Avenue des Charmettes à LA CIOTAT, cadastrée CD 1099 et appartenant aux Consorts ROMERA-CORRADI.

Aux termes de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition de la parcelle objet des présentes arrêté à la somme de sept mille deux cent euros (7200 €) et sur les modalités de l'acquisition projetée.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à la somme de sept mille deux cent euros (7200 €)

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

## ACCORD

### I – MOUVEMENTS FONCIERS

#### Article 1-1 Désignation

Les Consort ROMERA/CORRADI cèdent en pleine propriété, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, pour permettre son intégration dans le domaine public métropolitain la parcelle suivante :

- CD 1099 pour une superficie d'environ 72 m<sup>2</sup> environ, comme indiqué sur le plan ci-joint.

#### Article 1-2 Prix

La présente cession foncière, faite à l'amiable, est consentie moyennant la somme de 7 200 euros conformément à l'avis de l'Immobilier de l'Etat.

Le versement du prix d'acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence interviendra sur présentation par le notaire de la mention d'enregistrement de l'acte notarié auprès de la Conservation des Hypothèques, ou sur présentation par le notaire d'une attestation établie le jour de la vente au terme de laquelle il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui s'avèreraient dues à des créanciers après l'enregistrement de l'acte (conformément aux décrets n°55-064 du 20 mai 1955 et n°2016-033 du 20 janvier 2016).

Le remboursement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la taxe foncière à l'ancien propriétaire au prorata de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, se fera sur production de justificatif.

## **II – CONDITIONS GENERALES**

### **Article 2-1**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien cédé dans l'état où il se trouve, libre de toute location ou occupation, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent le grever.

A ce sujet, les Consorts ROMERA/CORRADI déclarent qu'à leur connaissance la parcelle en cause n'est grevée d'aucune servitude particulière et qu'il n'en a personnellement créée aucune.

### **Article 2-2**

Les vendeurs déclarent que le bien cédé est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

A défaut, les vendeurs s'engagent à la signature de l'acte à obtenir la main levée à ses frais de toutes hypothèques.

### **Article 2-3**

Le présent protocole foncier sera réitéré par acte authentique chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours ou non avec le notaire du vendeur.

Le transfert de propriété interviendra à l'accomplissement de cette formalité.

### **Article 2-4**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge les frais notariés.

#### **Article 2-5**

La présente cession, faite à l'amiable, ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts et ce conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de Finances pour 1983 numéro 892-1126 du 29 décembre 1982.

#### **Article 2-6**

Le présent protocole foncier ne sera opposable qu'une fois approuvé par le Bureau de la Métropole, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

Fait à Marseille,

Le

Monsieur Joseph ROMERA et Madame  
Michèle CHENET son épouse,

Monsieur Yann ROMERA,

Monsieur Hervé CORRADI,

Pour la Présidente de la Métropole Aix-  
Marseille-Provence,  
Représentée par son 2<sup>ème</sup> Conseiller Délégué  
en exercice, agissant par délégation au nom  
et pour le compte de ladite Métropole

**Christian AMIRATY**

Direction régionale des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône  
PÔLE EXPERTISE ET SERVICE AUX PUBLICS  
Division Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 03/08/2021

Le directeur régional des Finances publiques  
à  
Métropole Aix Marseille

Affaire suivie par : Sylvie Cristante  
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04.91.09.60.86  
Réf. N° dossier DS5092321N° dossier OSE2021-  
13028-57881

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien :** Terrain

**Adresse du bien :** Avenue des Charmettes 13600 La Ciotat

<b>1 – SERVICE CONSULTANT</b>	: Métropole Aix – Marseille Provence
Affaire suivie par :	: Mme DE SANTA BARBARA Karine
<b>2 – Date de consultation</b>	: 27/07/21
<b>Date de réception</b>	: 27/07/21
<b>Date de visite</b>	petite parcelle
<b>Date de constitution du dossier "en état"</b>	: 27/07/21

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Détermination de la valeur vénale d'une parcelle à usage de trottoir et voirie dans le cadre d'une acquisition amiable.

### 4 – DESCRIPTION DES BIENS

- **Adresse :** Avenue des Charmettes - 13 600 La Ciotat,
- **Projet :** demande des propriétaires pour régularisation.
- **Cadastre, contenance cadastrale, descriptif :** parcelle CD N°1099 contenance 72m<sup>2</sup> bande étroite en nature de trottoir et voirie entre le mur de la propriété et la route

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Nom des propriétaires :** consorts ROMERA et CORRADI
- **Situation d'occupation :** Libre de toute occupation ou location.

### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone U au PLUI de la ville de LA CIOTAT dernière modification approuvée le 5/1/2021 : tissus à dominante pavillonnaire.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

#### **7 – DATE DE RÉFÉRENCE :**

sans objet

#### **8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

#### **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée à 7 200€ HT et HC .

#### **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

12 mois

#### **10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

Pour le directeur régional des  
Finances publiques et par délégation,  
*l'Inspecteur des Finances* **SYLVIE CRISTANTE**