

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 16 décembre 2021

10455

■ **Cession à titre onéreux d'une emprise de terrain à détacher de la parcelle cadastrée 858 H 172 située rue Adrienne Ranc - Sakakini, à Marseille 13010, au bénéfice de la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES et constitution de servitudes.**

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

Suite à la réalisation des travaux d'aménagement de la voie nouvelle U430 à Marseille 10^{ème} arrondissement, la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES a manifesté son intérêt pour l'acquisition à titre onéreux, à son profit d'une emprise de 482 m², à détacher de la parcelle cadastrée section 858 H 172, propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en vue de la remembrer à sa propriété limitrophe cadastrée section 858 H 164.

Cette emprise appartenant au domaine privé de la Métropole constitue un reliquat de la voie U430 et ne représente plus d'enjeu pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Régulièrement saisie, la Direction Immobilière de l'Etat a évalué la valeur vénale de ce bien à 50 000 euros HT.

La SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES a donné son accord sur les modalités de la présente transaction foncière et notamment sur la constitution de diverses servitudes au profit de la Métropole Aix Marseille-Provence.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cession et de constitution de servitudes et met à la charge de l'acquéreur les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la cession 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 de site 13210000T001.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette cession.

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 ;
- Le protocole foncier ;
- L'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 12 octobre 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 14 décembre 2021.

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

- Que les travaux d'aménagement de la voie U 430 sur la commune de MARSEILLE ont été réalisés par la Métropole AIX Marseille Provence ;
- Que la cession de cette emprise en nature de reliquat de voie ne revêt pas d'enjeu pour la Métropole Aix-Marseille-Provence mais permettrait à l'acquéreur de compléter la réalisation d'un programme immobilier dénommé les « Hauts de Saint Loup ».

Délibère**Article 1 :**

Sont approuvés la cession à la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES d'une emprise foncière non bâtie d'une surface totale d'environ 482 m² à détacher de la parcelle cadastrée section 858 H 172, pour un montant total de 50 000 euros HT (cinquante mille euros HT) auquel n'est pas appliqué de TVA, ainsi que le protocole foncier ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvée la constitution d'une servitude de passage de réseaux d'assainissement pluvial et de drainage et d'une servitude de passage pour entretien et réparation des ouvrages au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur l'emprise à céder à la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES d'une surface totale de 482 m², dont les modalités sont définies au protocole ci-joint.

Article 3 :

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

Article 4 :

L'ensemble des frais liés à la présente cession et constitution de servitudes est mis à la charge de l'acquéreur.

Article 5 :

La recette correspondante sera constatée au budget principal 2022 de la Métropole, nature 775 – Sous politique A 131, fonction 020.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer le projet d'acte ainsi que l'acte authentique et tous documents inhérents à la présente acquisition, dont le protocole foncier ci-annexé.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU
DE LA METROPOLE

CESSION A TITRE ONEREUX D'UNE EMPRISE DE TERRAIN A DETACHER DE LA PARCELLE CADASTREE 858 H 172 SITUEE RUE ADRIENNE RANC – SAKAKINI, A MARSEILLE 13010, AU BENEFICE DE LA SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES ET CONSTITUTION DE SERVITUDES.

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.

Suite à la réalisation des travaux d'aménagement de la voie nouvelle U430 à Marseille 10^{ème} arrondissement, la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES a manifesté son intérêt pour l'acquisition à titre onéreux, à son profit d'une emprise de 482 m², à détacher de la parcelle cadastrée section 858 H 172, propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en vue de la remembrer à sa propriété limitrophe cadastrée section 858 H 164.

Cette emprise appartenant au domaine privé de la Métropole constitue un reliquat de la voie U430 et ne représente plus d'enjeu pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le protocole foncier annexé à la présente délibération définit les conditions de cession et de constitution de servitudes et met à la charge de l'acquéreur les frais qui y sont liés et qui comprennent :

- Tous les frais, droits et honoraires liés à la cession 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 de site 13210000T001.

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

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE LE PROPRIETAIRE :

La METROPOLE 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 Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille – Provence, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération n° xxx en date du

D'UNE PART

ET LE CANDIDAT ACQUEREUR :

La SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES, représenté par XXXX à compléter XXXXXX, identifiée sous le numéro SIREN xxxxx au RCS de xxx, représentée par xxxxx, en sa qualité de xxxx,

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

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^{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, aménagement et entretien de voirie.

Dans le cadre de la réalisation de la voie nouvelle U430, à Marseille 10ème, la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES s'est portée acquéreur d'une emprise foncière de 482 m2, délaissé de cette voie nouvelle dénommée rue Adrienne Ranc-Sakakini, à détacher de la parcelle cadastrée section 858 H 172, propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en vue de remembrer sa propriété cadastrée section 858 H 164 à Marseille 10ème arrondissement. Cette emprise de 482 m2 environ est matérialisée sous la lettre A sur le plan demeuré ci-annexé. Cette emprise constituant un reliquat de la voie nouvelle U430 ne présente pas d'enjeu pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ceci exposé, les parties sont convenus de conclure l'accord suivant :

ACCORD

ARTICLE 1 – CESSION

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE cède en pleine propriété, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendus en pareille matière au profit de **la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES** qui l'accepte, une emprise de terrain désignée ci-dessous :

- 482 m² environ à détacher de la parcelle 858 H 172, délaissé de voie nouvelle dénommée rue Adrienne Ranc-Sakakini , tel que matérialisé sous la lettre A du plan ci-annexé.

Cette surface sera confirmée par un document d'arpentage définitif établi par un géomètre-expert, mandaté par et aux frais de l'acquéreur.

La Métropole Aix-Marseille Provence déclare être la seule propriétaire du bien objet des présentes et s'engage à en justifier par la production de son titre de propriété au Notaire chargé de la vente.

ARTICLE 2 – FACULTE DE SUBSTITUTION

L'acquéreur bénéficie d'une faculté unilatérale de substitution. Il est ainsi convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'acquéreur aux présentes soit au profit de toute filiale intégralement détenue par la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES.

Toutefois, l'acquéreur restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

ARTICLE 3 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, **la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES** sera propriétaire des parcelles de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique et elle en aura la jouissance à compter de la même date, le bien étant libre de toute location ou occupation.

A ce propos, la Métropole Aix-Marseille-Provence-Métropole s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de conférer sur le bien dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou d'en changer la nature.

ARTICLE 4 - PRIX

La présente cession foncière, faite à l'amiable, est consentie et acceptée moyennant la somme de 50 000 euros HT (cinquante mille euros) conformément à l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 12 octobre 2021.

Le prix de vente sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 5 – CONSTITUTION DE SERVITUDES

Servitude de réseaux d'assainissement pluvial et de drainage:

Fond dominant : parcelle 858 H P2 dénommée B sur le plan de projet de division pour une contenance cadastrale (solde cadastral déterminé d'après le DMPC à venir) solde de la propriété destiné à être incorporé au domaine public.

Fond servant : parcelle 858 H P1 dénommée A sur le plan de projet de division pour une contenance cadastrale de 04 a 82 ca objet de la vente

Assiette de la servitude :

L'assiette de ladite servitude de réseaux en tréfonds et aériens est la parcelle 858 HP 1.

Conditions d'exercice de la servitude :

Afin de permettre le drainage et l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement pouvant se concentrer le long du mur situé sur le fonds dominant et restant propriété de la Métropole, il est constitué une servitude de réseaux pluviaux, en tréfonds et en aérien grevant le fonds servant désigné ci-dessus. Les réseaux et ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude sont tels qu'existant à ce jour et tels que représentés sur les plans de recollements dressés pour le compte de La Métropole et joints en annexe. Lesdits plans de recollement permettront au propriétaire du fonds servant d'en tenir compte lors des aménagements futurs.

L'entretien, la conservation, la remise en état, la réparation et le remplacement des réseaux et ouvrages sont à la charge de la Métropole.

Les frais de constitution de ladite servitude seront entièrement pris en charge par la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES.

Servitude de passage pour entretien et réparation des ouvrages

Fond dominant : - parcelle 858 H P2 dénommée B sur le plan de projet de division pour une contenance cadastrale (solde cadastral déterminé d'après le DMPC à venir) solde de la propriété destiné à être incorporé au domaine public + parcelle 858 H 75

Fond servant : parcelle 858 H P1 dénommée A sur le plan de projet de division pour une contenance cadastrale de 04 a 82 ca objet de la vente

Assiette de la servitude :

L'assiette de ladite servitude de passage est la parcelle 858 HP 1.

Conditions d'exercice de la servitude :

Afin de permettre l'accès à l'arrière du mur et aux ouvrages de drainage des eaux de pluie et de ruissellement pouvant se concentrer le long du mur, restant propriété de la Métropole, via le fonds servant, il est constitué une servitude de passage.

L'accès au fond servant se fera via la parcelle 858 H 75, appartenant au propriétaire du fond dominant, par un portail existant donnant sur le domaine public et ayant une largeur de 2.35m, situé en limite nord de ladite parcelle 858 H 75.

En limite nord du fond servant sera implanté un portail de dimension identique afin de garantir l'accès aux services de la Métropole uniquement. Ce portail devra être maintenu fermé en tout temps et heure hors l'intervention des services de la Métropole et de ses ayants droit. Le gestionnaire de la copropriété se tiendra à l'entière disposition des services de la Métropole pour l'ouverture dudit portail.

La servitude de passage s'exercera dans les espaces verts de la future copropriété constituant le fonds dominant. Le cheminement des véhicules ou des personnes se fera entre les arbres à planter, qui seront situés sur l'assiette de ladite servitude. L'implantation future des arbres ou arbustes ne pourra se faire à moins de 3 m du mur afin de ménager un espace suffisant à la circulation piétonne et/ou d'engins de chantier ainsi qu'aux interventions d'entretien. La configuration des lieux et la topographie ne permettent pas un accès aux engins de chantier au-delà de l'angle nord-ouest du bassin de rétention.

L'assiette de la servitude n'étant pas constituée par un chemin carrossable mais par un espace vert commun traité en prairie, le propriétaire du fonds dominant s'oblige à une remise en état des lieux après chaque intervention.

La SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES prendra l'emprise dans l'état où elle se trouve, libre de toute occupation avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent la grever.

La SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant la voirie, révélées par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Et notamment les servitudes ci-dessus visées qui seront constituées lors de la réitération par acte authentique du présent protocole.

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, si la vente se réalise, supportés par **la SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES**, en ce compris le remboursement de la taxe foncière au prorata des cotisations et frais de gestion figurant à l'avis d'imposition de taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Toutefois, resteront à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence les frais de main levée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait. prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement du document d'arpentage ainsi que l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier.

ARTICLE 8 - REITERATION ET VALIDITE :

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE par acte authentique en concours ou non avec le notaire du vendeur.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le Conseil de Territoire de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE et est soumis à la condition suspensive de l'absence de retrait, de recours gracieux ou contentieux à l'encontre desdites délibérations approuvant le présent protocole foncier.

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

Marseille, le

SCI MARSEILLE PRUD'HOMMES,

Représentée par xxxxxxxxx

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Représentée par son le Président du Conseil
de Territoire Marseille - Provence

Monsieur Roland GIBERTI

ANNEXE : PLAN DE DIVISION PARCELLAIRE

PROJET



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

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



FINANCES PUBLIQUES

Marseille, le 12/10/2021

Le directeur régional des Finances publiques

à

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS
philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 79
Réf. OSE : 2021-13210-66908 Fatt 2017-210V194766908

DS n° 5391764

AVIS DE VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain

ADRESSE DU BIEN : 167, Chemin Rural des Prud'Hommes MARSEILLE 10^{ème}

1 - Service consultant : Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Dossier suivi par : Dalila BELKAMSA

2 - Date de consultation : 09/09/2021
Date de visite : non visité
Date de constitution du dossier "en état" :

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ
Cession au riverain (propriété cadastrée 858 H 164) d'un reliquat de voirie suite à la réalisation de la voie nouvelle U430.

4 - DESCRIPTION DU BIEN
482 m² de terrain en nature délaissé de voirie à détacher de la parcelle 858 H n° 172.

5 - URBANISME : zone UP3 au PLUi approuvé le 19/12/2019 opposable depuis le 28/01/2020 Tissus à dominante pavillonnaire Zone de type urbaine à vocation habitat

6 - Situation juridique
- **Situation locative :** *évalué libre*
- **Propriétaire :** Métropole Aix-Marseille-Provence
- **Origine de propriété :**

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE
- *Par comparaison*

8- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE
La valeur vénale est fixée à **50 000 €**

9- DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN

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.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directeur Régional des Finances Publiques
de Provence Alpes Côte d'Azur et du département
des Bouches du Rhône
et par délégation,
l'inspecteur des finances publiques

Philippe LONGCHAMPS

