

## RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

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

■ Séance du 30 juin 2022

24125

■ **Acquisition à titre onéreux auprès de Monsieur et Madame NICOLAS du lot 7 d'un immeuble sis sur la parcelle de terrain cadastrée 853 V0083, située 80 rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, nécessaire à la réalisation des travaux de l'extension Sud du réseau de tramway.**

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, autorité organisatrice de la mobilité depuis le 1er janvier 2016, assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de Marseille ; au Nord jusqu'à Gèze et au Sud jusqu'à la Gaye. Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer l'intermodalité au profit des transports en commun.

Dans le cadre de cette phase d'extension projetée, la création d'un Centre de Remisage et de Maintenance (SMR) de tramway sur le site Dromel / Montfuron est également prévue pour répondre aux besoins de remisage et de maintenance des rames de tramway nécessaires à l'exploitation du réseau étendu.

Par délibération n° DTM 004-1028/15/CC du 22 mai 2015, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé le programme de la première phase de l'extension du réseau de tramway d'agglomération ainsi que la création d'un dépôt de tramway sur le site Dromel / Montfuron. Le prolongement évoqué représente :

- Sur sa partie Nord, un linéaire supplémentaire de 1,8 km (Extension Arenc – Gèze) ;
- Sur sa partie Sud, un linéaire supplémentaire de 4,4 km (Extension Castellane-La Gaye).

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) et sur l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'Environnement. L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête parcellaire conduite conformément aux dispositions des articles R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation. L'enquête publique « parcellaire » s'est déroulée du 3 février 2021 au 18 février 2021 inclus.

Par arrêté du 15 juin 2021, le Préfet des Bouches-du-Rhône a déclaré d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) du réseau de tramway de Marseille, de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de Marseille.

La réalisation de ces travaux d'aménagement nécessite de trouver des accords sur la maîtrise

**Où le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'acquisition auprès de Monsieur et Madame NICOLAS du lot 7 de l'immeuble en copropriété, sis sur la parcelle cadastrée 853 V 0083 située rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, permettra d'engager les travaux pour l'extension Sud du réseau de tramway de Marseille.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés l'acquisition du lot 7 de l'immeuble en copropriété, sis sur la parcelle cadastrée 853 V 0083 située rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, auprès de Monsieur et Madame NICOLAS pour un montant total de 122 000 euros HT (cent vingt-deux mille euros), auquel n'est pas appliqué de TVA, ainsi que le projet d'acte ci-annexé.

**Article 2 :**

Maître Lorréna BOTTARI DESPIEDS, notaire à Marseille, est désignée pour rédiger l'acte authentique en résultant.

**Article 3 :**

L'ensemble des frais liés à la présente acquisition est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la Métropole – Sous Politique C230 – Opération 2015110600 – Chapitre 2015110600- Nature 2125.

**Article 5 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer l'acte authentique dont le projet est demeuré ci-annexé 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 auprès de Monsieur et Madame NICOLAS du lot 7 d'un immeuble sis sur la parcelle de terrain cadastrée 853 V0083, située 80 rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement, nécessaire à la réalisation des travaux de l'extension Sud du réseau de tramway.**

Dans le cadre de ses compétences en matière de mobilité, la Métropole Aix-Marseille-Provence assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de Marseille ; au Nord jusqu'à Gèze et au Sud jusqu'à la Gaye. Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer l'intermodalité au profit des transports en commun.

Monsieur et Madame NICOLAS sont propriétaires du lot 7 de l'immeuble en copropriété sis sur la parcelle cadastrée 853 V 0083 située rue Augustin Aubert à Marseille 9ème arrondissement.

Au terme de négociations entreprises à cette fin par la Métropole Aix-Marseille-Provence, les parties se sont entendues sur un prix d'acquisition dudit lot à 122 000 euros HT.

Les modalités de l'acquisition sont définies dans le projet d'acte annexé à la présente délibération.

80 rue Augustin Aubert 13009 MARSEILLE  
853 V 83

101864801  
LBD/ CA  
Compte : 0129 470

**VENTE NICOLAS / METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,**  
**A MARSEILLE (13002) 2 bd Euromediterranée Quai d'Arcs pour le**  
**représentant de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE le**  
**Et à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), au siège de l'Office Notarial, ci-**  
**après nommé, pour le VENDEUR et le représentant du COMPTABLE PUBLIC le**

**Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, Notaire associé membre de la**  
**société dénommée « LES NOTAIRES DU GRAND PRADO », Société par Actions**  
**Simplifiée sise à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 31 Allées Turcat Méry,**  
**soussigné,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après**  
**identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

**PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Monsieur Raymond Laurent **NICOLAS**, retraité, et Madame Christiane Yvette **CARLE**, retraitée, demeurant ensemble à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) 36 boulevard Marius Richard Cité PY Bât 18.

Monsieur est né à MARSEILLE (13000) le 1er janvier 1954,

Madame est née à SAINT-AMANT-ROCHE-SAVINE (63890) le 23 juillet 1954.

Mariés à la mairie de BELCODENE (13720) le 18 juin 1988 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître ALLEGRE, notaire à MARSEILLE (13000), le 13 avril 1988.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### ACQUEREUR

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Une copie de ces décrets a été déposée au rang des minutes de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE suivant acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

### QUOTITES ACQUISES

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE acquiert la pleine propriété.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Raymond NICOLAS et Madame Christiane CARLE, sont présents à l'acte.

- La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée à l'acte par **Monsieur Christian AMIRATY, 2ème Conseiller de la Métropole délégué au Patrimoine et Politique Immobilière**, conseiller de Territoire Marseille Provence, Membre du Bureau de la Métropole d'Aix Marseille Provence, Maire de Gignac-la-Nerthe.

Monsieur Christian AMIRATY, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de fonction qui lui a été consentie suivant un arrêté n°21/015/CM pris par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence en date du 3 février 2021.

Une copie de cette délégation de fonction a été déposée au rang des minutes de Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE suivant acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

Madame Martine VASSAL, ayant été nommée Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence aux termes d'une séance en Conseil Métropolitain en date du 9 juillet 2020 et agissant pour le compte de ladite Métropole en vertu de la délégation de compétence qui lui a été consentie par le Conseil de la Métropole suivant délibération n° HN002-8074/20/CM en date du 17 juillet 2020.

Une copie du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2020 et de la délégation de compétence a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Me Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE aux termes d'un acte contenant DEPOT DE PIECES ci-après visé.

Monsieur Christian AMIRATY est également spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du bureau de la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE en date du 20 décembre 2021 approuvant la présente acquisition au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 20 décembre 2021 sous les références 2021-13209-26514 et dont une copie a été adressée à la Préfecture des BOUCHES DU RHONE dans le cadre de son contrôle de légalité.

Copies de cette délibération et de l'avis du domaine sont demeurées ci-annexées après mention. **Annexe n°1 Annexe n°2**

#### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Que son identité indiquée ci-dessus est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est pas concerné par les dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'il n'est pas soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

La pièce d'identité du **VENDEUR** a été fournie à l'appui de sa déclaration sur sa capacité.

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la communauté de communes.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

#### **EXPOSE**

**Préalablement à l'acte objet des présentes, il est ici exposé ce qui suit :**

##### **1- Descriptif du projet d'aménagement**

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, autorité organisatrice de la Mobilité depuis le 1er janvier 2016, assure la maîtrise d'ouvrage des extensions Nord et Sud du réseau de tramway de la Ville de Marseille.

Cette extension poursuit l'objectif de rééquilibrer la répartition modale des déplacements au profit des transports en commun.

Dans le cadre de cette phase d'extension projetée, la création d'un Centre de maintenance et de remisage des rames de tramway est prévue sur le site Dromel / Montfuron est également prévue pour répondre aux besoins de remisage et de maintenance des rames de tramway nécessaires à l'exploitation du réseau étendu.

Le prolongement évoqué représente :

Sur sa partie Nord, un linéaire supplémentaire de 1,8 km (Extension Arenc – Gèze) ;

Sur sa partie Sud, un linéaire supplémentaire de 4,4 km (Extension Castellane-La Gaye).

Le projet traverse le territoire de la Commune de Marseille sur quatre secteurs : le 2ème secteur (2ème et 3ème arrondissements), le 4ème secteur (6ème et 8ème arrondissements), le 5ème secteur (9ème et 10ème arrondissements) et le 8ème secteur (15ème et 16ème arrondissements).

### **2-Enquête Publique Unique et Enquête Parcelaire**

En exécution d'un arrêté du Préfet des Bouches du Rhône en date du 6 Aout 2020, il a été procédé à l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique de la réalisation, par la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud (phase 1) du réseau de tramway sur la commune de Marseille, de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et sur l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2020 au 9 octobre 2020 inclus.

En outre, ce projet a fait l'objet d'une enquête parcelaire conduite conformément aux dispositions des articles R.131-3 et suivants du Code de l'Expropriation. L'enquête publique parcelaire s'est déroulée du 3 février 2021 au 18 février 2021 inclus.

Dans l'attente de l'acte déclaratif d'utilité publique à prendre par le Préfet, qui constituera le préambule à la phase judiciaire de la procédure d'expropriation, la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a décidé de poursuivre des négociations afin d'obtenir des accords amiables sur la maîtrise foncière des terrains avec les propriétaires riverains.

Ainsi, la **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** a, par courrier en date du 28 janvier 2022, proposé à Monsieur Raymond et Madame Christiane NICOLAS, **VENDEUR** aux présentes, d'acquérir l'emprise impactée par le projet de tramway moyennant le prix de CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (122 000,00 EUR), s'appliquant et se décomposant comme suit :

-à l'indemnité principale à concurrence de 110 000,00 Euros

-à l'indemnité de emploi à concurrence de 12 000,00 Euros

Une copie dudit courrier est ci-annexée. **Annexe n°3**

Monsieur Raymond et Madame Christiane NICOLAS ont fait connaître leur décision d'accepter la présente cession amiable en apposant la mention « *bon pour accord* » sur le courrier susvisé.

### **3-Avis des Domaines**

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 20 décembre 2021 et dont une copie est ci-annexée. Annexe 2

### **4-Bureau Métropolitain du 30 juin 2022**

Par délibération n°URBA- du , le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le projet d'acquisition objet des présentes.

**Il est ici précisé :**

- Que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.
- Que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales le prévoit,

#### **5-Arrêté d'utilité publique pris par le Préfet**

La vente concerne un BIEN ayant fait l'objet d'une enquête préalable et d'une Enquête parcellaire comme indiqué ci-avant puis d'un arrêté Préfectoral du 15 Juin 2021 déclarant d'utilité publique la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence des travaux nécessaires à l'extension Nord et Sud du réseau tramway de Marseille et de création d'un site de maintenance et de remisage des rames et de deux parcs relais sur la commune de MARSEILLE, ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours à ce jour.

Cet arrêté a été annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Lorrena BOTTARI-DEPIEDS, notaire à MARSEILLE en date du 24 juin 2021.

**Par suite, les parties ont amiablement conclu entre elles les modalités de la vente dont il s'agit.**

**CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes**

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13009 80-82 rue Augustin Aubert.

**Dont l'adresse postale est : 80 rue Augustin Aubert, 13009 MARSEILLE.**

Un immeuble situé à MARSEILLE, quartier de Sainte Marguerite, Lotissement du Coin Joli à l'angle de l'Avenue Champagne n°13 et de la rue Augustin Aubert, sur laquelle il porte les numéros 80 et 82.

Il consiste en un lot de terrain d'une superficie de six cent dix-sept mètres carrés environ sur une partie duquel se trouvent édifiées deux maisons d'habitation avec diverses dépendances l'une de ces maisons portant le n°82 sur la rue Augustin Aubert est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et l'autre portant le n°80 de la même rue est élevée d'un simple rez-de-chaussée.

Ces deux maisons étant séparées par un passage de deux mètres environ.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
853	V	83	80 RUE AUGUSTIN AUBERT	00 ha 06 a 16 ca

#### **Lotissement**

Le **BIEN** forme le lot numéro 47 du lotissement dénommé LE COIN JOLI.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du 7 juin 1928.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître DOAT ET JOLIVOT notaire à MARSEILLE, le 30 juin 1928, transcrit au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 10 juillet 1928, volume 809, numéro 40.

#### **Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

##### **Lot numéro sept (7)**

L'appartement sis au rez-de-chaussée à la suite du précédent composé de trois chambres et d'une cuisine.

Ce lot à la jouissance et l'usage exclusif de la cour latérale sise le long de l'immeuble côté de l'immeuble portant le n°78 de la rue Augustin Aubert ainsi que du débarras se trouvant dans cette cour.

La petite cour par laquelle on accède aux appartements formant les lots n°7, 8 et 9 sera commun à ces lots n°7, 8 et 9.

Et les quatre-vingt-deux /mille cent trente-troisièmes (82 /1133 èmes) des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt-quatorze millièmes (194 /1000 èmes) des parties communes spéciales à la maison 80 rue Augustin Aubert.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Plans des lots**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

#### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **50,27 M<sup>2</sup>** pour le lot numéro **SEPT (7)**

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRITE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BLANC notaire à MARSEILLE le 15 novembre 1952 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 24 novembre 1952, volume 1913, numéro 56.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BLET, notaire à MANDELIEU-LA-NAPOULE le 14 avril 2016, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 9 mai 2016, volume 2016P, numéro 3782.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 9 janvier 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 18 janvier 2017 volume 2017P numéro 512.

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### **USAGE DU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

**L'ACQUEREUR prévoit un aménagement spécifique pour l'extension Sud du réseau de tramway de la Ville de Marseille.**

**Il est ici précisé que les bâtiments seront démolis par l'ACQUEREUR.**

### EFFET RELATIF

#### **Concernant Monsieur Raymond Nicolas :**

Licitation suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC notaire à MARSEILLE le 27 décembre 1995, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 14 mai 1997, volume 1997P, numéro 275.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC notaire à MARSEILLE le 2 mars 1995, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 14 mars 1995, volume 1995P, numéro 1977.

#### **Concernant Madame Christiane CARLE épouse Nicolas :**

Licitation suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC notaire à MARSEILLE le 27 décembre 1995, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 14 mai 1997, volume 1997P, numéro 275.

### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (122 000,00 EUR).

### PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix interviendra **après l'accomplissement des formalités de publicité foncière du dépôt des pièces dont la liste figure à l'annexe I de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.**

Ce paiement sera effectué par le comptable public entre les mains du notaire soussigné et libérera entièrement l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR conformément aux dispositions de l'article L2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, à charge pour ce dernier, qui s'y engage, de faire effectuer s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever les biens.

De ce fait, le créancier du prix est le VENDEUR et le bénéficiaire du paiement, le notaire associé soussigné.

Le paiement de cette somme sera effectué par Monsieur l'Agent Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE sur présentation :

- 1- de la copie authentique du présent acte sans les annexes,
- 2- de l'avis de la direction d'interventions domaniales

3- du certificat du notaire soussigné par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire,

La remise des fonds devant être effectuée, conformément aux dispositions tant de l'article L 2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, au notaire soussigné et participant, sous la responsabilité de ce dernier, la mention de publication du présent acte délivrée par le service de la publicité foncière compétent, ne sera pas nécessaire, le comptable public étant dégagé de toute responsabilité en matière de purge des hypothèques par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à ce que ledit paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné qui remettra ensuite les fonds au **VENDEUR**, le tout dans les meilleurs délais.

Le règlement entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR**, envers le **VENDEUR**, à l'égard du prix de la présente vente.

### **INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES**

Aux présentes est à l'instant intervenue *Madame Camélia AZOUZ, notaire assistant, domiciliée en cette qualité à MARSEILLE (13008), 31 Allées Turcat Méry.*

LAQUELLE, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Jean-Christophe CAYRE, Comptable de la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

En vertu d'une procuration sous signatures privées en date du            dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention. **Annexe n°4**

Aux termes de ladite procuration, Monsieur Jean-Christophe CAYRE a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Madame Sophie DURIEUX, clerc en l'Etude de Maître BOTTARI-DEPIEDS, notaire, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées et a déclaré prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOTS SUR LES PLUS VALUES**

1) L'immeuble est entré dans le patrimoine de **Monsieur Raymond NICOLAS** :

Licitation suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC, notaire à MARSEILLE le 27 décembre 1995 pour une valeur de quarante-trois mille six cent quarante-deux euros (43 642,00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 14 mai 1997 volume 1997P, numéro 275.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC, notaire à MARSEILLE le 2 mars 1995 pour une valeur de cinquante-huit mille cent quatre-vingt-neuf euros (58 189,00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 14 mars 1995 volume 1995P, numéro 1977.

### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alexandre NICOLAS, domicilié en son vivant à MARSEILLE (13009), 13 avenue Alfred Nicolas, décédé le 26 mars 1992 à MARSEILLE.
- Madame Marie NICOLAS domiciliée en son vivant à MARSEILLE (13009), 13 avenue Alfred Nicolas, décédée le 19 juin 1994 à MARSEILLE.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Philippe BLANC, notaire à MARSEILLE (13000), le 7 septembre 1994. La valeur portée dans l'attestation de propriété est de cinquante-huit mille cent quatre-vingt-huit euros et soixante-seize centimes (58 188,76 eur) correspondant à DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE FRANCS (270 000,00 FRF).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-value ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

Etant observé qu'une partie indivise du BIEN a été recueillie dans cette succession et le surplus aux termes d'une licitation valant partage avec un effet déclaratif, la durée de détention étant calculée à compter de la date d'ouverture de la succession, et la valeur de l'immeuble en son entier déterminée à cette date.

#### **I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR**

Le bien étant détenu depuis plus de trente ans, le VENDEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### **II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR**

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

**Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le VENDEUR déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'ACQUEREUR pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.**

II) L'immeuble est entré dans le patrimoine de **Madame Christiane CARLE épouse NICOLAS** :

Licitation suivant acte reçu par Maître Philippe BLANC, notaire à MARSEILLE le 27 décembre 1995 pour une valeur de quarante-trois mille six cent quarante-deux euros (43 642,00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 14 mai 1997 volume 1997P, numéro 275.

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

**Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le VENDEUR déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'ACQUEREUR pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.**

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MARSEILLE - BAT C 38 BD BAPTISTE BONNET - 13417 MARSEILLE CEDEX 8 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

##### Avis du directeur des services fiscaux

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 20 décembre 2021.

Cet avis est annexé comme indiqué ci-dessus.

#### Exonération fiscale

La vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

#### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
122 00,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
0,00			
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

L'assiette des droits est de CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (122 000,00 EUR).

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**



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 20/12/2021

La Directrice régionale des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP.48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

Affaire suivie par : Claude CANESSA  
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 75  
Réf.Avis : 2021-13209-26514  
Réf.DS : 4075467

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Immeuble en copropriété

Adresse du bien : 80 rue augustin aubert 13009 Marseille

Valeur vénale totale : 110 000 € HT + une indemnité de emploi de 12 000 €

1 - Service Consultant

Métropole Aix-Marseille

Affaire suivie par :

Mme OZ

2 - Date de consultation

: 07/04/2021

Date de réception

: 07/04/2021

Date des visites

: 17/03 et le 09-13/04/2021

Date de constitution du dossier "en état" : 17/12/2021

### 3 - OPÉRATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier bâti - Projet d'Extension Nord/SUD du Tramway - D.U.P en cours de validation

### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 853 V 83

La Métropole Aix-Marseille dans le cadre de son projet d'extension Nord/Sud du tramway souhaite obtenir la valeur vénale d'un bien immobilier bâti implanté au sein d'un immeuble en copropriété. Ce bien en nature d'appartement se situe dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, 80 rue augustin Aubert .

#### Descriptif du bien :

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation en R+1 sur sous-sol (80 rue augustin aubert)

Cette copropriété de deux immeubles est composé au total de 16 lots de copropriétés.

*Désignation des lots :*

- Lot 7 : Un appartement de type 3 avec terrasse situé au 1er étage. Représentant 82/1.133èmes des parties communes.

La superficie du bien est estimée à 50,27m<sup>2</sup> (expertise privée)

Le bien est dans un bon état d'entretien.

Les surfaces « habitables » de l'immeuble n'ont pas l'objet d'une fiabilisation exacte par le consultant malgré la communication d'une expertise. Cette dernière présente des surfaces globalisées et ne permet pas de faire ressortir la surface exacte de chaque lot. Les surfaces cadastrales (fiscales) diffèrent également de celles issues de l'expertise. A ce stade du développement, nous retiendrons les superficies communiquées par le consultant.

**5. SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire : M. NICOLAS & Mme CARLE

Situation d'occupation : Bien libre de toute occupation lors de l'estimation

**6. URBANISME ET RESEAUX**

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/2020

Zonage : UP4 - Zone Urbaine tissu à dominante pavillonnaire.

Emplacement réservé n° « M09-005-20 » pour l'élargissement de la voirie « frappe » la parcelle en question.

**7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale totale du bien dont il s'agit est estimée à 110 000 € Hors Taxes.

Si Déclaration d'Utilité Publique, une indemnité de emploi globale de 12 000 € sera accordée.

**8. DURÉE DE VALIDITÉ**

12 mois

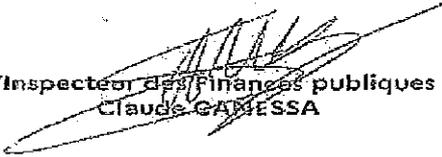
**9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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 la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,

  
L'inspecteur des Finances publiques  
Claude GAMESA