

PROTOCOLE FONCIER DE CESSION

**Emportant mise à disposition anticipée/
occupation temporaire**

**Portant sur la parcelle cadastrée
882 E n°305 p**

Sise à MARSEILLE (13^{ème})

Lotissement Le Domaine de la Balme

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

L'Association Syndicale Libre dénommée "Le Domaine de la Balme", association régie par la loi du 21 juin 1865, dont le siège est à MARSEILLE (13013), N°3 du Lotissement "DOMAINE DE LA BALME" – Traverse de la Balme, représentée par Monsieur CHARVIN, Président de l'ASL aux termes de l'assemblée générale en date du 8 janvier 2007 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 6.07 des statuts de l'ASL

D'UNE PART,

ET :

LE BÉNÉFICIAIRE

LA MÉTROPOLE D'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 son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence n° _____ en date du _____

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE :

Depuis les années 90, les quartiers de la Grave et des Médecins ont connu une forte urbanisation et vu le fonctionnement du ruissellement pluvial se modifier.

Ces quartiers, situés à flanc de colline, reçoivent les eaux de ruissellement du massif de l'Etoile en contre haut. Lors de fortes pluies l'accès aux Chemin des Xaviers et Chemin de la Grave devient dangereux, en raison du débordement des cours d'eau sur la chaussée. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille fait état de l'existence de voies à risque au titre du ruissellement sur chaussée (chemin de la Grave, chemin des Xaviers, boulevard Bara, avenue Paul Dalbret) ainsi que de zones inondables le long des ruisseaux de la Grave et des Xaviers.

Plus particulièrement lors des événements orageux du 19 Septembre 2000 et du 1^{er} Décembre 2003, la faible capacité du réseau pluvial existant a eu des impacts importants. En Septembre 2000, les débordements du vallon de la Grave liés à une quantité exceptionnelle de précipitations (environ 175 mm) ont été fortement aggravés par l'apparition de nombreux embâcles, obstruant les ouvrages hydrauliques situés le long du ruisseau.

Un rapport établi par la Direction Départementale de l'Équipement des Bouches du Rhône, faisant suite à l'événement de Septembre 2000 rend compte de la situation observée en ces termes :

« Un fort endommagement du lit du cours d'eau, inondant par la même plusieurs habitations de part et d'autre du ruisseau de la Grave et occasionnant des dommages matériels importants. Des murs de clôture ont été arrachés et des hauteurs d'eau de 1m dans les habitations ont été observées »,

« Pour l'avenir, compte tenu du nombre d'embâcles potentiel restant sur le bassin versant amont, des solutions doivent être recherchées pour éliminer le risque de voir se reproduire un nouveau sinistre ».

Dans le but de réduire la fréquence des inondations dans le secteur, dès le début des années 2000, la Ville de Marseille a fait réaliser une étude de faisabilité de la desserte pluviale de la Grave et des médecins, afin de réaménager les ruisseaux de la Grave et des Xaviers. La capacité hydraulique actuelle des ruisseaux est portée à une capacité équivalente à une crue de période de retour 20 ans (période de retour estimée de l'événement de Septembre 2000), par élargissement du lit des ruisseaux et rééquilibrage des profils en long. Cette augmentation de capacité des ruisseaux s'accompagne de la réalisation de six bassins de rétentions, répartis d'amont en aval sur les ruisseaux. Ces bassins permettent de contrôler les débordements, notamment vers les zones d'habitation, et d'éviter l'augmentation des débits transitant en aval du secteur d'intervention, en situation exceptionnelle (crue centennale).

Par ailleurs, les travaux hydrauliques projetés sont l'occasion de réaliser concomitamment, la desserte sanitaire des quartiers de la Grave et des Médecins, classés en « zone d'assainissement collectif » au zonage d'assainissement de Marseille depuis 2005. A ce titre, le projet de desserte sanitaire comprend l'installation des canalisations d'eaux usées 'primaires' en parallèle des travaux de recalibrage des ruisseaux de la Grave et des Xaviers. Ces réseaux primaires seront reconnectés au réseau sanitaire collectif existant en aval, via un poste de relèvement des eaux usées reconstruit en 2015, à proximité du bassin de rétention existant au droit du n°77 Boulevard Bara, 13013 Marseille. Cette architecture de réseau sanitaire primaire permettra, à terme, de raccorder au réseau d'assainissement collectif les quartiers de la Grave et des Médecins, par la réalisation d'antennes sanitaires secondaires.

La conduite de l'opération est réalisée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, au titre de sa compétence

La réalisation conjointe de la desserte sanitaire et de la desserte pluviale est une opportunité de rationaliser le déroulement et le coût du chantier.

Par ailleurs, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a souhaité que l'opération s'inscrive dans une démarche d'aménagement durable respectueuse de l'environnement. La phase de conception de l'opération est notamment attachée :

- à définir un projet d'aménagement paysager global intégrant le tissu urbain (bâti, infrastructures, espaces verts et naturels) existant et futur,
- à faire appel aux techniques de « génie végétal » pour le recalibrage des ruisseaux et à préserver autant que possible, voire reconstituer, la ripisylve,
- à garantir la sécurité des digues ainsi que la fiabilité du fonctionnement hydraulique des bassins de rétention,
- à rétablir la continuité des diverses circulations et accès publics ou privés du secteur,
- à mettre en œuvre une démarche de « chantier vert », visant à limiter les nuisances pour les riverains et assurer la sécurité sur et autour du chantier, tout en mettant en œuvre des modes opératoires préservant l'environnement (gestion des déchets, pollution des eaux et des sols,...),
- à favoriser les démarches d'acquisitions foncières à l'amiable, en adaptant le phasage de réalisation des travaux à la disponibilité du foncier.

La déclaration de projet sur l'intérêt général au sens de l'article L 126-1 du Code de l'Environnement a été prononcée par délibération n°469/08/CC du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en sa séance du 28 Juin 2008, délibération reçue en Préfecture des Bouches du Rhône le 9 Juillet 2008.

Par arrêté préfectoral du 8 Octobre 2008, les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération ont été déclarés d'utilité publique.

Par arrêté préfectoral du 25 Novembre 2009, l'opération a été autorisée et déclarée d'intérêt général au titre des articles L214-3 et L211-7 du Code de l'Environnement.

Par arrêté Préfectoral du 30 Août 2013, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a prorogé de 5 ans les effets de la DUP.

La loi MAPAM du 27 janvier 2014, complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015 a créé la Métropole d'Aix-Marseille-Provence par fusion des intercommunalités de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération Agglopoie Provence, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Syndicat d'Agglomération nouvelle d'Ouest Provence et la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues.

Conformément aux dispositions de l'article L5217-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), à compter du 1^{er} janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'ensemble de ses contrats.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – EMPRISES DECLARÉES D'UTILITÉ PUBLIQUE, FAISANT L'OBJET D'UNE CESSION AMIABLE AU PROFIT DE LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Par les présentes, le **PROMETTANT**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, confère au **BÉNÉFICIAIRE**, 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.

Sur la commune de Marseille (13^{ème} arrondissement, Bouches du Rhône) :

Préf	Sect	Numéro	Quartier	Contenance totale			Surface conservée par le Promettant			Surface cédée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence		
				ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
882	E	305	Lotissement Le Domaine de la Balme		19	29		17	36		1	93

Est joint aux présentes un document d'arpentage figurant la partie à détacher en vue de la cession. Ce document d'arpentage sera signé simultanément aux présentes (annexe 1)

ARTICLE 2 – EMPRISES DESTINÉES À SERVITUDES DIVERSES PERPÉTUELLES OU NON

Servitude de passage : **Non**
Servitude de surface : **Non**
Servitude de tréfonds : **Non**

ARTICLE 3 – EMPRISES DESTINÉES À OCCUPATION TEMPORAIRE

Occupation temporaire : **OUI**

La réalisation des travaux de reconstruction de la berge rive gauche du ruisseau, décrits à l'article 6, nécessite l'occupation temporaire d'une surface supplémentaire d'environ 86 m² distincte de l'emprise cédée. Cette emprise d'occupation temporaire est représentée en Annexe 2 de la présente convention.

A ce titre, le propriétaire accepte de laisser pénétrer sur son terrain les agents chargés de l'opération.

ARTICLE 4 – NATURE DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE

Le promettant consent à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence qui l'accepte :

- La mise à disposition anticipée au transfert de propriété par acte notarié du terrain ci-dessus désigné à l'article 1.
- La mise à disposition anticipée à l'acte notarié sur l'emprise ci-dessus désignée aux articles 2 et 3.

Ces emprises sont nécessaires à la réalisation des travaux visés en article 6

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE

La présente convention ne sera opposable qu'une fois signée par le Propriétaire, les représentants de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence après approbation de cette dernière par le Conseil Métropolitain.

Cette convention prendra effet à compter de la date de commencement des travaux mentionnée sur la fiche de suivi des travaux ci-annexée, et expirera à la date de signature de l'acte notarié de l'existence des ouvrages à implanter dans ladite propriété.

ARTICLE 6 – CONSISTANCE DES TRAVAUX

A la date de sa mise à disposition anticipée, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, Maître d'Ouvrage pour la réalisation de la desserte sanitaire et pluviale des quartiers de la Grave et des Médecins se déclare satisfaite de l'état des lieux en général et s'engage à prendre les lieux en l'état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation au propriétaire du terrain objet des présentes pour quelque cause que ce soit.

Dans ce cadre, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence veillera à ce que l'utilisation des lieux se fasse en conformité avec la réglementation applicable en la matière, notamment en termes d'assainissement sanitaire et pluvial, sécurité, police, salubrité et inspection du travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité.

Travaux de pluvial et sanitaire :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence est autorisée à réaliser les travaux.

Le propriétaire du terrain concerné s'engage à ne pas entraver les travaux ci-dessous listés de sorte à les empêcher ou les retarder.

- Débroussaillage de la végétation présente dans l'emprise des travaux ;
- Terrassement du lit du ruisseau sur environ 1,50m de profondeur ;
- Construction du réseau sanitaire et des branchements privatifs riverains au réseau collectif – à noter que la présente parcelle ne nécessite pas de boîte de branchement individuel (oliveraie) ;
- Reconstruction de la berge rive gauche en cages de gabions sur toute la largeur du ruisseau mur de soutènement
- Aménagement de la berge rive droite (talutée à 1/1 et protégée d'un géotextile) ;
- Mise en place d'une clôture grillagée rigide de 1,80m de hauteur en limite de la berge.
- Végétalisation et ensemencement.

Durant la phase travaux, la propriété devra être clôturée de sorte de limiter le risque d'intrusion.

Projet paysager :

Sans objet

Raccord tout à l'égout :

Un branchement de tout à l'égout sera réalisé dans le cadre de l'opération. Conformément aux exigences du concessionnaire ce branchement sera réalisé en limite de propriété sur la partie cédée, ce foncier devenant suite à la cession objet des présentes Domaine Public. Il appartiendra aux PROMETTANTS de se raccorder à ce réseau, de manière gratuite l'habitation étant d'ores et déjà raccordée.

ARTICLE 7 – RESPONSABILITÉ CIVILE ET ASSURANCE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence en sa qualité de Maître d'Ouvrage prendra toutes dispositions nécessaires pour la couverture des risques et des responsabilités à l'égard du propriétaire du terrain objet des présentes, de manière à ce que ledit propriétaire ne puisse être inquiété ou recherché à ce titre.

Dommmages :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire du terrain objet des présentes en cas de vol ou tout autre acte délictueux commis par un ou plusieurs tiers ou préposés sur la propriété occupée. La Métropole d'Aix-Marseille-Provence sera gardien du bien immobilier au sens de l'article 1384 du Code Civil.

ARTICLE 8 – CONDITION DE MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE

Affectation du terrain :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence destine les lieux, mis à disposition, à la réalisation de la desserte sanitaire et pluviale concernée par le présent accord et décrite dans l'exposé.

ARTICLE 9 – ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE AVANT ET APRÈS TRAVAUX POUR LES EMPRISES SOUS OCCUPATION TEMPORAIRE

Un état des lieux contradictoire avant et après travaux pour les emprises sous occupation temporaire.
(cf. annexe 3)

ARTICLE 10 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **PROMETTANT** déclare être le seul propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes.

ARTICLE 11 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le **BÉNÉFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Au bénéfice du Bénéficiaire :

Que France Domaine avalise les conditions financières visées ci-après.
Que le Conseil Métropolitain délibère pour autoriser les présentes.

ARTICLE 13 - PRIX

En outre, ladite cession faite par le **PROMETTANT** est consentie moyennant le prix de 10 795 Euros, (DIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS) soit 56€/m², toute forme de préjudice confondues, y compris le emploi

Par ailleurs, une indemnité additionnelle correspondant à une occupation temporaire sera versée, calculée sur une surface de 86 m² (cf plan ci-annexé), sur la base 2€/m²/an. Cette indemnité sera due à la date de début de l'occupation temporaire jusqu'à la restitution des terrains ayant fait l'objet de l'occupation (prorata temporis).

ARTICLE 14 – 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 :

Le **BÉNÉFICIAIRE** prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre le **PROMETTANT**, pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance sauf ce qui est dit ci-après au titre « TERMITES ».

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par le **PROMETTANT** aux termes du présent accord. A cet égard, le **PROMETTANT** déclare que ledit 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 ne 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'immeuble.

De son côté, le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** déclare avoir informé le **BÉNÉFICIAIRE** 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.

Le **BÉNÉFICIAIRE** 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 15 – TERMITES

Sans objet

ARTICLE 16 - CHARGES ET CONDITIONS

Autorisations administratives

Il autorise le **BÉNÉFICIAIRE** 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 du **BÉNÉFICIAIRE**.

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

Le **BÉNÉFICIAIRE** dégage le **PROMETTANT** 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 17 - LITIGE

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

ARTICLE 18 - 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 le **BENEFICIAIRE**. Resteront, à la charge du **PROMETTANT** les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

Fait en trois exemplaires originaux

Marseille, le

Pour " LE PROMETTANT "

Pour " LE BÉNÉFICIAIRE "

MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Monsieur CHARVIN, représentant de l'ASL

Jean-Claude GAUDIN

Annexe 1 : Document d'Arpentage et plan de la DUP

Annexe 2 : Plan de l'Occupation Temporaire

Annexe 3 : Etat des lieux contradictoire à compléter au 1^{er} jour de la mise à disposition anticipée

Procès verbal

Ordre du jour de l'assemblée générale de l'ASL Domaine de la Balme du Mercredi 30/8 à 18 h 00

Nota : conformément au règlement de copropriété, pour être adoptées, toutes les résolutions doivent obtenir la majorité absolue des membres de l'ASL présents ou représentés lors de cette AG (1 lot = 1 voix)

Nombre de co-lotis présents ou représentés : ... 9

M^r et M^{me} GENEVECA .

M^{me} GRICO .

M^r et M^{me} DARDANELLI .

M^r et M^{me} BOUVEU

M^r BOUVET .

M^r KLEFSTAD .

M^r et M^{me} THOMAS .

M^r CHARVIN

Résolution N°1 : désignation du Président de séance

Président de séance : M^r DARDANELLI

Pour cette résolution : 3/3 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/3 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°2 : désignation des scrutateurs de séance

Scrutateurs de séance : M^r BOUVET .

Pour cette résolution : 2/3 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/3 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°3 : désignation du secrétaire de séance

Secrétaire de séance : M^r THOMAS

Pour cette résolution : 2/3 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/3 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°4 : approbation des comptes

Pour cette résolution : 2/3 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/3 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

10

Résolution N°5 : approbation du budget prévisionnel annuel pour les dépenses d'eau et d'électricité

Budget prévisionnel retenu : 100 € / lot

Pour cette résolution : 9/9 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°6 : désignation des membres du conseil syndical

Président : M CHARVIN

Vice-président : M BARDAWILL

Secrétaire : M THOMAS.

Trésorier : M BEDOU.

Pour cette résolution : 9/9 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Exposé préalable aux résolutions N°7 à N°10 de l'Assemblée Générale :

L'article 11 du règlement de lotissement en date du 19 avril 2005 dispose que "la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole envisage l'aménagement du ruisseau de la Grave : amélioration des conditions d'écoulement et mise en place d'un réseau sanitaire pour les eaux usées".

Dans ce cadre, un arrêté Préfectoral pris en date du 8 Octobre 2008 a déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation. Par la suite, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté Préfectoral en date du 30 août 2013, prorogeant de 5 ans les effets de la déclaration d'utilité publique.

A ce titre, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, qui s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016 doit soumettre des demandes énumérées ci-dessous à l'ensemble des propriétaires du lotissement, afin de pouvoir effectuer l'aménagement du ruisseau de la Grave visés à l'article 11 du règlement.

Résolution N°7 : Demande de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour la cession d'une partie de la voie du lotissement, et la réduction subséquente du terrain d'assiette du lotissement, cadastrée 882 E 305

L'Association Syndicale Libre "LE DOMAINE DE LA BALME", est déclarée et enregistrée à la Préfecture des Bouches-du-Rhône le 21 février 2007 sous le numéro de déclaration n°2007-03. Elle a procédé à l'acquisition d'une parcelle de terrain à usage de voirie, située dans le Lotissement LE DOMAINE DE LA

127

BALME, cadastrée 882 E 305 d'une superficie de 1929m², appartenant à Madame BARI Jeannine Henriette, en date du 19 et 21 Juin 2008.

Cette parcelle est intégrée et destinée aux espaces communs du Lotissement, en conformité avec l'article 4 du règlement du lotissement, qui indique que "l'accès à tous les lots du lotissement se fera obligatoirement par les voies du lotissement à l'exclusion de tout autre accès".

Afin de pouvoir réaliser des travaux de desserte sanitaire et pluviale au sein du ruisseau de la Grave, la Métropole souhaite procéder à l'acquisition d'une emprise de 193m² représentée sur le plan ci-joint à détacher de la parcelle cadastrée 882 E 305, représentant une partie commune du lotissement. En plus de cela, afin de permettre un bon déroulement des travaux, la collectivité souhaite occuper temporairement une bande de terrain de 86m² environ sur la parcelle cadastrée 882 E 305, représentée sur le plan ci-joint.

L'acquisition se fera avec une contrepartie financière, de 10 795 euros pour les 193m² et une indemnité additionnelle correspondant à l'occupation temporaire sera versée, calculée sur une surface de 86m², sur la base de 2€/m²/an. Cette indemnité sera due à la date de début de l'occupation temporaire jusqu'à la restitution des terrains ayant fait l'objet de l'occupation (prorata temporis).

L'ensemble des éléments juridiques, techniques et financiers sont intégrées dans une promesse de vente.

En conséquence, l'emprise de 193m² à détacher de la voie du lotissement contenue dans la parcelle 882 E 305 doit sortir de l'emprise du lotissement, dans le cas d'une cession, au moyen d'une modification du règlement du lotissement, qui fera l'objet d'une résolution.

Enfin, tous les frais relatifs à cette cession resteront à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Il s'agit notamment : des frais de géomètre et des frais notariés nécessaires à la vente et à la publication au service de la publicité foncière.

Par la présente, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence demande à l'assemblée générale des co-lotis l'autorisation pour acquérir une bande de terrain de 193m² à détacher de la voie du lotissement contenue dans la parcelle 882 E 305 en contrepartie d'un montant de 10 795 euros, et d'occuper temporairement une bande supplémentaire de 86m² en contrepartie d'une rémunération de 2€/m²/an (calcul en fonction de la durée des travaux).

Cette résolution est soumise au vote des co-lotis :

Pour cette résolution : ~~9~~/9 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

ND

Résolution N°8 : Information concernant cession de deux emprises concernant les lots 6 et 7 appartenant à Monsieur DARDANELLI Valentin et Monsieur DARDANELLI Romain demandée par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Toujours afin de réaliser une desserte sanitaire et pluviale sur le ruisseau de la Grave, la Métropole d'Aix Marseille-Provence souhaite procéder à l'acquisition d'une bande de terrain de 150m² à détacher de la parcelle cadastrée 882 E 301 appartenant à Monsieur DARDANELLI Romain, représentant le lot numéro 6 du lotissement.

En plus de cette emprise, la Métropole souhaite occuper temporairement une superficie supplémentaire de 169m², distincte de l'emprise cédée, afin de pouvoir procéder aux travaux.

Enfin, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence souhaite acquérir une bande de terrain de 102m² à détacher de la parcelle cadastrée 882 E 302, appartenant à Monsieur DARDANELLI Valentin, représentant le lot numéro 7 du lotissement. La réalisation des travaux décrits dans la promesse de vente nécessite l'occupation temporaire d'une surface supplémentaire d'environ 33m² distincte de l'emprise cédée.

En conséquence, les deux emprises doivent sortir de l'emprise du lotissement, ce qui sera effectif lors de la modification du règlement de lotissement, qui doit être votée dans la résolution suivante.

Enfin, tous les frais relatifs à cette cession resteront à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Il s'agit notamment : des frais de géomètre et des frais notariés nécessaires à la vente et à la publication au service de la publicité foncière.

Par la présente, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence informe à l'assemblée générale des co-lotis qu'elle souhaite acquérir deux bandes de terrains de 150m² et de 102m² à détacher respectivement des parcelles cadastrées 882 E 301 et 882 E 302 et d'occuper temporairement deux bandes supplémentaires de 169m² et de 33m².

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Résolution N°9 : Approbation du règlement de lotissement modificatif

Le vote de l'assemblée des deux précédentes résolutions, à savoir l'accord pour la cession d'une partie de la voie du lotissement et la cession des emprises concernant les lots n° 6 et 7 vont avoir pour effet :

-De sortir l'emprise de 193m² à détacher de la parcelle cadastrée 882 D 305 de la voie du lotissement ;

-De sortir les deux emprises de 150m² et de 102m² à détacher respectivement des parcelles cadastrées 882 D 301 et 882 D 302, représentant les lots n° 6 et 7 du lotissement.

ND

La sortie de ces différentes emprises sera effective grâce à la modification du règlement du lotissement. L'article 8 du règlement de lotissement qui date du 19 avril 2005, intitulé occupation du sol fait état de la surface des différents lots.

Le vote soumis aux co-lotis concerne l'accord pour la modification de l'article 8 du règlement de lotissement, qui sera écrit comme ci-dessous :

L'assiette totale du lotissement (voie du lotissement y compris) est après la modification de 10763m², décomposée de la manière suivante.

LOTS	SURFACES AVANT LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT	SURFACES APRÈS LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT
Lot numéro 1	1005 m ²	1005 m ²
Lot numéro 2	1005 m ²	1005 m ²
Lot numéro 3	1034 m ²	1034 m ²
Lot numéro 4	1012 m ²	1012 m ²
Lot numéro 5	1094 m ²	1094 m ²
Lot numéro 6	1063m ²	913 m ²
Lot numéro 7	1054 m ²	952 m ²
Lot numéro 8	1007 m ²	1007 m ²
Lot numéro 9	1005 m ²	1005 m ²
Voirie	1929m ²	1736 m ²
TOTAL	11208 m²	10763 m²

Le lotissement est également pourvu d'une voie, faisant partie des espaces communs de celui-ci. Cette voie du lotissement est cadastrée 882 E 305. Sa superficie avant la cession était de 1929m et sa superficie actuelle est de 1736m².

La superficie de l'ensemble des lots et de la voie du lotissement provient d'un document d'arpentage établi par la Société Civile Professionnelle FRAISSE ARNEL, géomètres experts à MARSEILLE, le 29 septembre 2005 portant le n°274R.

La nouvelle superficie des lots 6, 7 et de la voie du lotissement proviennent d'un document d'arpentage établi par OPSIA MEDITERRANEE, géomètres experts à MARSEILLE, le 8 septembre 2015.

Tous les frais relatifs à cette modification du règlement du lotissement seront à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, il s'agit notamment : des frais notariés nécessaires à l'établissement du règlement de lotissement modificatif et à la publication au service de la publicité foncière.

12

Par la présente, il est demandé à l'assemblée générale co-lotis l'autorisation de procéder à la modification de l'article 8 du règlement du 19 avril 2005 comme indiqué plus haut, avec une situation avant/après.

Cette résolution est soumise au vote des co-lotis :

Pour cette résolution : 9/9 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a ~~n~~ pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°10 : Pouvoirs donnés à l'ASL du lotissement par les propriétaires des lots pour signer tous les actes

L'Assemblée Générale des propriétaires des lots du lotissement LE DOMAINE DE LA BALME, donne tous pouvoirs au Président de l'ASL, Monsieur CHARVIN pour représenter le lotissement LE DOMAINE DE LA BALME, et notamment :

-Signer tous les actes nécessaires pour constater la cession de l'emprise de la voie du lotissement (cadastrée 882 D 305), à savoir la signature du document d'arpentage et de l'acte notarié, ainsi que de tout acte concernant la cession ou les travaux contenues sur cette parcelle ;

-Signer tous les actes nécessaires pour établir le règlement modificatif du lotissement LE DOMAINE DE LA BALME, à savoir l'acte notarié. Et de manière générale de pouvoir signer tout élément concernant le règlement modificatif.

Monsieur Charvin dispose de toute faculté de subdélégation, il peut notamment mandaté un clerc de notaire pour procéder à l'ensemble des signatures indiquées ci-dessus, ou un autre membre de l'ASL, s'il se trouve indisponible.

Cette résolution est soumise au vote des co-lotis :

Pour cette résolution : 9/9 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a ~~n~~ pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°11 : approbation de l'affectation de la totalité des fonds à des travaux d'entretien de la copropriété

Pour cette résolution : 9/9 des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a ~~n~~ pas été adoptée à la majorité absolue.

12

Résolution N°12 : décision à prendre concernant le nettoyage et le curage du bassin de rétention (devis...)

Pour cette résolution : ~~9/9~~ des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°13 : décision à prendre concernant l'installation d'un point d'eau dans le local poubelles avec transfert du compteur d'eau de l'oliveraie vers le local poubelles (devis...)

Pour cette résolution : ~~9/9~~ des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°14 : décision concernant le premier nettoyage et la mise en place d'un contrat d'entretien annuel de l'espace vert de la copropriété (bassin de rétention et parcelle avec les oliviers) devis 08-05-2017 les Paysages du Mas

Pour cette résolution : ~~9/9~~ des co-lotis

Contre cette résolution : 0/9 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

Résolution N°15 : décision à prendre concernant l'éclairage- les ampoules actuelles n'étant plus fabriquées

Pour cette résolution : 0/9 des co-lotis

Contre cette résolution : 9/9 des co-lotis.

Cette résolution a/n'a pas été adoptée à la majorité absolue.

président de séance

Michel Dardanelli

de Scrutateur de séance

N. BARRAT Emmanuel

Treasorier

Z. BARDON

de secrétaire de séance

M. THOMAS BRUNO

Le Président de l'AS L
M^r CHARVIN

Marseille, le 30 mai 2017

Monsieur CHARVIN
Président de l'Assemblée des
copropriétaires Château Gombert
13013 MARSEILLE
fdc.charvin@gmail.com

DEVIS N° 08-05-2017

Désignation

- Taille de l'Oliveraie, évacuation des déchets verts 2017

Forfait HT 340.00 €
TVA 20 % 68.00 €
Total TTC 408.00 €

- Débroussaillage de l'Oliveraie 2017

Forfait HT 280.00 €
TVA 20 % 56.00 €
Total TTC 336.00 €

- Débroussaillage du bassin de rétention

Forfait HT 280.00 €
TVA 20 % 56.00 €
Total TTC 336.00 €

Pour les années suivantes, si entretien annuel

- Débroussaillage de l'Oliveraie & bassin de rétention

Forfait HT 300.00 €
TVA 20 % 60.00 €
Total TTC 360.00 €

- Taille, évacuation des déchets vers des Oliviers

Forfait HT 300.00 €
TVA 20 % 60.00 €
Total TTC 360.00 €

Adresse de correspondance :

Monsieur Patrick DUMAS 7 Allée du Printemps - 13012 MARSEILLE
☎ 06.07.19.34.69

DP

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique

Division France Domaine

Service des évaluations

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

dfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

SOLEAM
Le Louvre et Paix
49 LA Canebière
13001 Marseille

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Claude CANESSA

Téléphone : 04 91 09 60 75

claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2016-213V3100

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : VALLON DE LA GRAVE 13013 MARSEILLE

VALEUR VÉNALE EMPRISE DUP : 5 950 € HT + Indemnité de Remploi de 1 145 €

INDEMNITE OCCUPATION TEMPORAIRE : 320 €/an

VALEUR VÉNALE EMPRISE HORS DUP : 3 700 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT

SOLEAM

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M.BRACONNIER

2 - DATE DE CONSULTATION

:07/12/2016

DATE DE RÉCEPTION

:16/12/2016

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

:10/01/2017

DATE DE VISITE

:10/01/2017

DATE DÉLAI NÉGOCIÉ

:10/02/2017

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

Desserte sanitaire et pluviale des quartiers de la Grave et des Médecins (création de bassins de rétention & réaménagement des ruisseaux) - Détermination des valeurs vénales et des servitudes rattachées au projet - DUP en date du 08/10/2008 prorogée par l'arrêté du 30 août 2013.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 882 E 305 d'une contenance globale de 1929 m²

Description :

Bande de terrain de forme atypique en nature de terrain d'agrément - Zone inondable

Réf. Cadastres	882 E 305
Superficie parcelle m ²	1 929
Superficie emprise DUP m ²	119
Superficie servitude m ²	/
Superficie Occupation Temporaire m ²	160
Superficie emprise Hors DUP m ²	74

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : ASL Domaine de La Balme

SITUATION LOCATIVE : SO

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU : approuvé le 28/06/2013, dernière modification le 21/12/2015

Zonage : UR1

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale se décompose de la manière suivante:

Réf. Cadastres	Valeur Vénale Emprise DUP	Indemnité Remploi	Indemnité Servitude	Indemnité Occupation Temporaire 12 Mois	Valeur Vénale Emprise Hors DUP
882 E 305	5 950 € HT	1 145 €	/	320 €	3 700 € HT

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.

A Marseille, le 07 / 02 / 2017

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directrice Régionale des Finances Publiques de

Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

des Bouches-du-Rhône, et par délégation,

l'Inspecteur des Finances Publiques,


Claude CANESSA

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017



