

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17  
DRFIP13@DGFI.P.FINANCES.GOUV.FR

**POUR NOUS JOINDRE :**

Pôle Gestion publique  
Division France Domaine  
Service des évaluations  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : claude CANESSA  
Téléphone : 04.91.09.60.75  
Télécopie : 04.91.23.60.23  
claude.canessa@dgfi.p.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2014-213V3669

## AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

**Les Docks 10.7**

**10 Place de la Joliette  
BP 48014**

**13 567 MARSEILLE CEDEX 02**

### CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

1. **Service consultant** : MARSEILLE PROVENCE METROPOLE – Affaire suivie par Mme TOCHON

2. **Date de la consultation** :

Dossier reçu le : 02/12/2014

Dossier complet le : 10/03/2016

Visite le : 27/01/2016

3. **Opération soumise au contrôle** :

Desserte sanitaire et pluviale des quartiers de la Grave et des Médecins (création de bassins de rétention) – Demande de Réactualisation des valeurs vénales et des servitudes rattachées au projet.

4. **Propriétaire présumé** : Consorts ROUSSET (opération BNP PARIBAS)

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Adresse : Vallon de la Grave 13013 Marseille

Cadastre :

| Réf. Cadastres                      | 879 C 78 | 879 C 79 | 879 C 80 | 879 C 81 | 879 C 82 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Superficie parcelle m <sup>2</sup>  | 4 980    | 4 887    | 4 230    | 4 883    | 1 857    |
| Superficie emprise m <sup>2</sup>   | 853      | 459      | 351      | /        | 225      |
| Superficie servitude m <sup>2</sup> | 616      | /        | 297      | 91       | 170      |
| Superficie Travaux m <sup>2</sup>   | 1231     | 963      | 928      | 273      | 355      |

**5 a. Urbanisme :**

PLU : approuvé par le Conseil de Communauté le 28 juin 2013, modifié le 21/12/2015

Zonage : **URI**

**5 b. Description de l'opération & du bien :**

La Métropole demande la réactualisation des valeurs vénale des emprises (indemnité de remploi compris) mais également la détermination des indemnités pour l'utilisation de servitudes de passages et d'occupation temporaire dans le cadre de la réalisation des travaux sur une période de 12 mois (Durée non précisée par le consultant.

**Descriptif du Bien :**

Emprises situées en bordure de parcelles de grande surface à vocation agricole ou d'habitation.

Zone inondable : oui, risque fort. EBC : non.

**6. Origine de propriété : SO**

**7. Situation locative : SO**

**8. Détermination de la Valeur Vénale Actuelle :**

| Réf. Cadastres | Valeur Vénale | Indem. Remploi | Indem. Servitude | Indem. Occupation Temporaire 12 Mois |
|----------------|---------------|----------------|------------------|--------------------------------------|
| 879 C 78       | 42 650 €      | 5 265 €        | 15 400 €         | 2 462 €                              |
| 879 C 79       | 22 950 €      | 3 295 €        | 0 €              | 1 926 €                              |
| 879 C 80       | 17 550 €      | 2 755 €        | 7 425 €          | 1 856 €                              |
| 879 C 81       | 0 €           | 0 €            | 2 275 €          | 546 €                                |
| 879 C 82       | 11 250 €      | 1 937 €        | 4 250 €          | 710 €                                |

**10. Réalisation d'accords amiables : SO**

**11. Observations particulières :**

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un **délai d'un an** ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

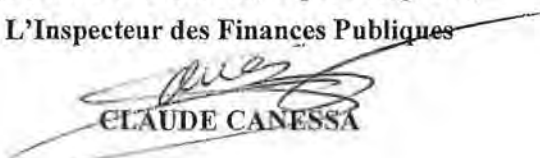
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 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. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

A Marseille, le 31/03/ 2016

**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**

## PROTOCOLE FONCIER

### ENTRE :

La Métropole d'Aix-Marseille Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole n° en date du

Ci-après dénommée «Métropole Aix-Marseille-Provence» ou «l'acquéreur»

### D'UNE PART

### ET :

La société dénommée SNC 65 chemin de la Grave 13013 Marseille, société en nom collectif au capital de 1000,00 euros, dont le siège social est à Marseille (13002) 44 boulevard de Dunkerque – Immeuble le Sextant, identifiée au SIREN sous le numéro 808156095 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille.

Ladite société représentée à l'acte par Monsieur Marc BIBOLE domiciliée professionnellement à Marseille Cedex 2 (13235) – 44 boulevard de Dunkerque – Immeuble le Sextant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Olivier BOKOBZA en date du 17 mars 2017 à Issy les Moulineaux, demeurés ci-annexé après mention (annexe).

Monsieur Olivier BOKOBZA agissant en qualité de Directeur Général de la société BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL, fonction, à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes des décisions de l'associé unique en date du 7 mars 2016, renouvelé dans lesdites fonctions suivant décisions de l'associé unique en date du 29 avril 2016.

BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL agissant en qualité de gérant de la société SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE – 13013 Marseille sus dénommée.

Ci-après dénommée «BNPPIPR» ou «le Vendeur»

### D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## EXPOSE

Dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble dans le secteur des Paranques – La Claire, la Métropole Aix-Marseille-Provence a signé le 27 avril 2015 avec différents partenaires dont BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL, une convention de participation à ce programme d'ensemble, afin de réaliser des équipements publics.

La SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE 13013 Marseille s'est substituée à la BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL dans le bénéfice de la promesse de vente portant sur le lot 11 et dont elle était bénéficiaire et de l'acte d'acquisition du terrain intervenu le 3 juillet 2017.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble est un outil financier de l'aménagement qui permet de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics nécessaires aux constructions qu'ils y édifient. Ces participations peuvent s'effectuer sous forme numéraire et/ou en apport de foncier.

Conformément aux textes instituant les Programmes d'Aménagement d'Ensemble et aux conventions de participation tripartites signées entre la ville de Marseille, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ou la Métropole Aix-Marseille-Provence et les constructeurs, l'acquisition auprès des constructeurs des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation des divers équipements publics constitue une participation desdits constructeurs venant en déduction de leur participation en numéraire.

Le programme des équipements publics du PAE des Paranques – la Claire prévoit la réalisation des ouvrages suivants :

- La voie U372 à partir du boulevard Bara et ses prolongements sur l'avenue Paul Dalbret et le chemin de la Grave y compris les carrefours de raccordements entre ces voies et l'ouvrage routier de franchissement du canal de Marseille,
- L'ensemble des réseaux d'adduction d'eau, d'électricité, télécommunication, assainissement sanitaire et pluvial liés aux besoins des projets d'urbanisation. L'alimentation en gaz sera réalisée conformément aux termes de la convention conclue par la Métropole Aix-Marseille-Provence avec GRdF,

- Une partie des ouvrages hydrauliques (bassin J3 et recalibrage des ruisseaux dans l'emprise du périmètre) prévus dans le schéma comporte la construction des bassins de rétention et le recalibrage des ruisseaux de la Grave et des Xaviers.
- Le coût d'acquisition du foncier assiette des équipements publics.

A ce titre, et dans le cadre de ses compétences en matière de voirie et d'infrastructure, la Métropole Aix-Marseille-Provence se substituant à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date de sa création, acquiert auprès de la « SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE 13013 MARSEILLE » le lot 11, ci-après désigné, d'une superficie de 675 m<sup>2</sup> correspondant aux cession volontaires dues au titre des permis n° 13055.12.M.1960.PC.PO. du 11 décembre 2013 et n° 13055.12.M.1961.PC.PO du 11 décembre 2013, conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, permettant que la constructibilité du terrain soit déterminée en prenant en compte la surface totale de la propriété sans déduire la surface occupée par les Emplacements Réservés.

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

## ACCORD

### ARTICLE 1 – DESIGNATION

La SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE 13013 MARSEILLE s'engage à céder en pleine propriété au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendus en pareille matières, sous forme de cession volontaire le lot suivant :

- Lot 11 (bassin de rétention) constitué de la parcelle 879 C0274 pour 675 m<sup>2</sup>  
(Parcelle teintée en vert sur le plan ci-joint).

### ARTICLE 2 - PRIX

Conformément à l'évaluation de France Domaine, fixant à 50 euros la valeur métrique du foncier d'assiette des équipements publics du Programme d'Aménagement d'Ensemble « les Paranques / La Claire », les terrains objets des présentes, soit le lot 11 pour une superficie totale de 675 m<sup>2</sup> est évalué à 33 750 euros (trente-trois mille sept cent cinquante euros).

Cette cession ne donnera lieu à aucune contrepartie financière au profit du constructeur au moment de sa réitération par acte authentique notarié car elle constitue des cessions volontaires dues au titre des permis de construire.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS GENERALES**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra l'emprise cédée libre de toute location ou occupations, avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent la grever.

La SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE 13013 MARSEILLE s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de conférer sur le bien en cause, aucun droit réel, ni de consentir une location à quelque titre que ce soit.

Le vendeur déclare que le bien cédé est libre de tous obstacles légaux, commerciaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

A défaut la SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE 13013 MARSEILLE devenue vendeur s'engage à la signature de l'acte à obtenir la mainlevée à ses frais de toutes hypothèques.

La SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE 13013 MARSEILLE s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, d'hypothéquer ou d'aliéner le bien objet des présentes.

### **ARTICLE 4 – CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE**

Il est expressément convenu entre les parties que toutes les clauses insérées dans le présent protocole foncier doivent être considérées comme clauses de rigueur et recevoir leur pleine et entière exécution.

Pendant toute la durée du contrat, le présent engagement ne pourra être révoqué que par le consentement mutuel des parties.

Il en résulte que :

- Le vendeur a définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit de l'acheteur aux conditions des présentes,
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du vendeur sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de l'acquéreur,
- En tant que de besoin, le vendeur renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du code civil, lequel dispose : « toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus par le vendeur de réaliser la vente par acte authentique, l'acquéreur pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou de référé.

#### **ARTICLE 5 – TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

Le transfert de propriété prendra effet à la signature de l'acte authentique.

#### **ARTICLE 6 - FRAIS**

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier.

#### **ARTICLE 7 – IMPOSITION**

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

#### **ARTICLE 8 - OPPOSABILITE**

Le présent protocole foncier ne sera valable qu'après son approbation par le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sa signature par les parties et après les formalités de notification.

#### **ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif ci-dessus énoncés.

#### **ARTICLE 10 - LITIGE**

Pour tout litige pouvant naître de l'exécution des présentes, le tribunal de Marseille est seul compétent.

Fait à Marseille,  
Le

SNC 65 CHEMIN DE LA GRAVE  
13013 MARSEILLE

La Métropole Aix-Marseille-Provence

Représentée par

Représentée par son Président

Monsieur Marc BIBOLE

Monsieur Jean-Claude GAUDIN

MARSEILLE (13013)

"Château Gombert", Section (879) C

EXTRAIT CADASTRAL

Echelle : 1/1000

