



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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@DGFIP.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 : Jean-Pierre Dromard
Téléphone : 04 91 09 60 88
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2017-033V1468

Métropole Aix-Marseille-Provence
BP 48014
13567 Marseille cedex 02

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain.

ADRESSE DU BIEN : 8 chemin des Bastides 13820 Ensues-la-Redonne. Cadastéré section AA n° 71 pour 4 000 m².
Emprise de 272 m². Emplacement réservé n° 23.

1 - SERVICE CONSULTANT : Métropole Aix-Marseille-Provence.

Affaire suivie par : Monsieur Simomini.

2 - Date de consultation : 12/07/2017
Date de réception : 26/07/2017
Date de constitution du dossier « en état » : 28/09/2017

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

Acquisition amiable. Aménagement du quartier de Val de Ricard. (Voiries et réseaux.)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Emprise de 272 m², ayant la configuration d'une bande de terrain bordant une propriété bâtie.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : M. Richard CAVELLI.

Situation d'occupation : estimation libre d'occupation (occupé par le propriétaire).

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone AUH1. (Destinée à être affectée à de l'habitat, avec dispositions particulières.)

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

Estimations antérieures

Néant.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Valcur retenue : 12 €/m², soit pour 272 m² : 3264 €. Arrondi à **3 270 €**.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

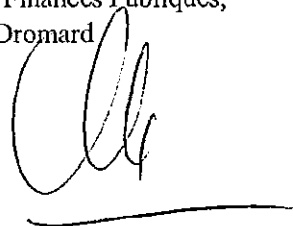
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

A Marseille, le 23/10/2017

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques,
J.P. Dromard



PROTOCOLE FONCIER

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007), 58 Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par sa Présidente en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° en date du

DENOMME D'UNE PART « *LE BENEFICIAIRE* »

ET

Monsieur CALVELLI Antoine

Madame CALVELLI Pauline

Madame CALVELLI Fanny

NU PROPRIETAIRES

Adresse : 8 Chemin des Bastides – 13820 Ensues la Redonne

Monsieur CALVELLI Richard

Madame CALVELLI Isabelle

USUFRUITIERS

Adresse : 8 Chemin des Bastides – 13820 Ensues la Redonne

DENOMME D'AUTRE PART « *LE PROMETTANT* »

Il a été exposé et convenu ce qui suit

EXPOSE

Dans le cadre de l'aménagement du quartier du Val de Ricard sur la Commune d'Ensues la Redonne, le Métropole Aix-Marseille-Provence doit procéder à la réalisation d'un aménagement voirie et réseaux consistant en l'élargissement de la voie principale du Val de Ricard et le prolongement d'une voie de bouclage sur le chemin des Bastides (emplacements réservés N° 22 et 23 au PLU).

Ces travaux d'aménagement une fois réalisés permettront ainsi d'assurer la viabilisation et l'amélioration des conditions de desserte des riverains de ce secteur.

En effet, le projet d'aménagement souhaité par la ville d'Ensues la Redonne participe à la valorisation et la requalification de l'entrée de ville Ouest en assurant la préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux. Ce projet vise également à développer l'offre de logements sous forme d'habitats mixtes tout en poursuivant la continuité urbaine entre le centre historique et les équipements communaux installés à l'ouest.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur ont donc été définies dans le PLU au titre d'une orientation d'aménagement. Les règles d'urbanisme ainsi que les emplacements réservés ont été adaptés en conséquence ;

Deux secteurs ont ainsi été définis sur le périmètre :

- Un secteur AUH dédié à de l'habitat mixte permettant la réalisation d'un programme de 108 logements en mixité et un équipement public (crèche).
- Un secteur AUH1, à l'Ouest et à l'Est du projet, dédié à l'habitat en densification du tissu urbain existant sous forme de villas en fonction des conditions de desserte et réseaux.

Ce dernier secteur correspond au périmètre dans lesquels se situent les propriétés objet du présent protocole foncier.

Deux emplacements réservés ont été créés ou modifiés à savoir :

- L'emplacement réservé N° 22 correspondant à l'aménagement du chemin de Val de Ricard (barreau transversal).
- L'emplacement réservé N° 23 correspondant à la création d'une voie de bouclage d'une emprise de 6 mètres (chemin des bastides).

Pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Métropole Aix Marseille Provence a finalisé en novembre 2016 une convention de projet urbain partenarial dans laquelle est définie la programmation des ouvrages voiries et réseaux de compétence Métropolitaine rendus nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

Une première phase correspondant à la réalisation intégrale du barreau transversal (aménagement du chemin du Val de Ricard) ainsi que la mise en œuvre des travaux de viabilisation vont être engagés très prochainement.

Parallèlement, il est convenu que la Métropole Aix-Marseille-Provence réalise une voie de bouclage (emplacement réservé N°23), dans le prolongement des travaux sus indiqués afin

d'assurer la viabilisation et améliorer les conditions de desserte des riverains de ce secteur (Voir Plan ci-joint).

La réalisation de ces travaux d'aménagement de voirie et réseaux nécessite de trouver des accords sur la maîtrise foncière des terrains, supports d'assiette de ces ouvrages avec les propriétaires riverains.

Dans ce cadre, et après négociation sur l'emprise à acquérir au droit de chaque propriétaire riverain, un cabinet de géomètre est intervenu sur le site pour établir le relevé de l'existant et calculer les surfaces de terrain nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du chemin des bastides prolongé tel qu'il a été défini au droit de chaque propriété.

Sur la base de ce relevé, une proposition d'acquisition a été formulée à chaque propriétaire.

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

ACCORD

ARTICLE 1 - CESSION

Le PROMETTANT cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, des emprises ou partie de parcelles situées à Ensues la Redonne (13820).(Plan de l'emprise ci-joint)

Référence cadastrale					Emprise (m²)	Non acquis (m²)
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface	Surface à acquérir	Surface restante
AA	71p	SOL	Chemin des bastides	4000	272	3728
Total					272	3728

Un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral est en cours d'établissement par la société de géomètre expert OPSIA et il sera transmis au cadastre pour numérotation, après signature par les parties.

ARTICLE 2 – PROPRIETE JOUISSANCE

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des parcelles de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique et elle en aura la jouissance à compter de la même date, le bien étant libre de toute location ou occupation.

A ce propos, Le PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée du présent protocole, de ne conférer sur le bien immobilier dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

ARTICLE 3 - PRIX

Ladite cession faite par Le PROMETTANT est fixée moyennant une indemnité de 3270 **euros (Trois mille deux cents soixante-dix Euros)**.

Etant ici précisé que ce montant sera payé sur attestation ou après retour de l'acte authentique de vente publié aux services de la publicité foncière, mais en aucun cas au jour de la signature dudit acte.

ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Conditions générales

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 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre Le PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit.

Elle 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 bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Le PROMETTANT s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Il s'interdit expressément d'hypothéquer la parcelle dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

Conditions particulières

Dans le cadre des travaux d'aménagement de voirie et réseaux réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence, il est convenu avec le promettant au titre du présent protocole que la Métropole assurera la prise en charge des ouvrages suivants :

- **Reconstruction du mur de clôture existant sur une hauteur maximum de 2 m sur la nouvelle limite de propriété. Cinq arbres situés dans l'emprise à élargir (deux oliviers, deux grenadiers et un Néflier) seront déplacés avec un tractopelle dans le cadre des travaux. La réimplantation des arbres reste à la charge des propriétaires sur leur propriété. La Métropole dégage toutes responsabilités si lors de ce déplacement les arbres meurent et ne reprennent pas.**

- Création de trois bateaux sur trottoir pour les deux accès à la propriété sur voie nouvelle et au droit d'un nouvel accès à créer par les propriétaires. Le positionnement de ce nouvel accès sera défini par le propriétaire lors des travaux.
- Le Métropole amènera les réseaux Eau potable - assainissement – en limite de propriété permettant le raccordement à terme par le propriétaire de 4 nouveaux logements à créer sur sa propriété plus les deux logements existants.
- Les réseaux seront dimensionnés pour recevoir le nombre de logements indiqué par le propriétaire à savoir en O200 pour le réseau assainissement et pour le réseau AEP avec un PE 63.

Occupation du terrain

La Métropole Aix-Marseille-Provence acquière la parcelle libre de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 2 « propriété jouissance ».

Mise à disposition anticipée des terrains

Le Promettant consent au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, en vue des aménagements à réaliser dans le cadre du projet Urbain Partenarial du Val de Ricard à Ensues la Redonne (13820), la mise à disposition préalablement à leur transfert de propriété des emprises foncières susvisées.

Déclaration concernant les procédures judiciaires

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien immobilier objet des présentes.

Le présent protocole ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant ainsi que l'entrée en jouissance à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra par-devant notaire.

ARTICLE 6 - LITIGE

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

ARTICLE 7 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, resteront à la charge du PROMETTANT les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

ARTICLE 8 – REITERATION ET VALIDITE

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître BONETTO - CAPRA (notaire du vendeur s'il le souhaite), par acte authentique que Le PROMETTANT, ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Marseille, le

Les PROMETTANTS

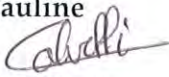
Le BENEFICIAIRE

NU Propriétaires

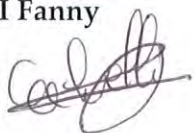
Monsieur CALVELLI Antoine



Madame CALVELLI Pauline



Madame CALVELLI Fanny



La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL

Usufruitiers

Monsieur CALVELLI Richard



Madame CALVELLI Isabelle

Commune : 13033
Ensues-la-Redonne

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Cachet du rédacteur du document :

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : AA

Feuille(s) : 01

Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 01/04/2004

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 12/02/18 par M. François HOSPITAL, géomètre à MARSEILLE.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A. MARSEILLE, le 29/03/2018.

Document dressé par

M. François HOSPITAL

à MARSEILLE

Date 29/03/2018

Signature :

opsia méditerranée

François HOSPITAL
Géomètre Expert DPLG n° 106

BP 40230 - 13445 Marseille Cedex 6 France

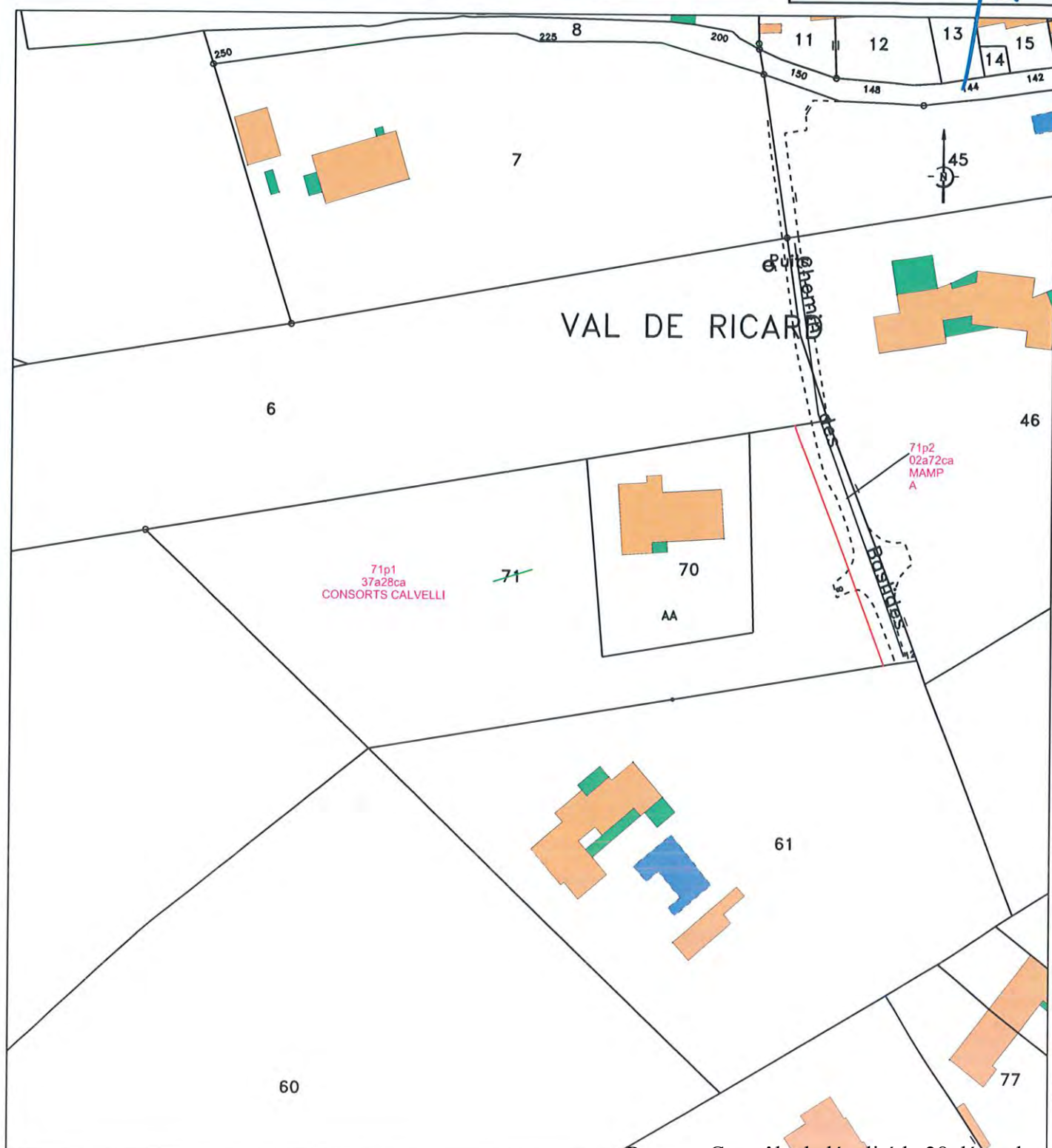
Tel. +33(0) 491 793 875

contact@opsia.fr www.opsia.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).

(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriante).



Reçu au Contrôle de légalité le 28 décembre 2020