

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 son Président 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 _____

D'UNE PART

ET

- Monsieur BENEDETTO Pierre André Alain, né le 30 juillet 1965 à Marseille, _____
- Madame Victoria FERNANDEZ épouse BENEDETTO, née le 14 octobre 1956 au Maroc, _____

Demeurant ensemble 3 chemin des Bastides – 13820 Ensues la Redonne

D'AUTRE PART

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, la 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'Ensuès-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

Monsieur et Madame BENEDETTO cèdent à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une emprise de terrain située à Ensues-la-Redonne (13820).(Plan de l'emprise ci-joint)

Référence cadastrale					Emprise (m ²)	Non acquis (m ²)
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface	Surface à acquérir	Surface restante
AA	46p	SOL	Chemin des bastides	5047	42	5005
Total					42	5005

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 de la parcelle 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, Monsieur et Madame BENEDETTO s'interdisent, pendant toute la durée du présent protocole, de 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 Monsieur et Madame BENEDETTO est fixée moyennant une indemnité de **510 euros (Cinq cent 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 Monsieur et Madame BENEDETTO, 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 Monsieur et Madame BENEDETTO aux termes du présent accord.

A cet égard, Monsieur et Madame BENEDETTO déclarent 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.

Monsieur et Madame BENEDETTO s'interdisent également de 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.

Monsieur et Madame BENEDETTO déclarent 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 Monsieur et Madame BENEDETTO au titre du présent protocole que la Métropole Aix-Marseille-Provence assurera la prise en charge des ouvrages suivants :

- **Création de 2 bateaux au droit du trottoir pour l'accès à la propriété sur le chemin des bastides**
- **Le Métropole amènera les réseaux Eau potable - assainissement – en limite de propriété permettant le raccordement à terme par le propriétaire de quatre nouveaux logements à créer sur sa propriété plus le logement existant.**
- **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 acquiert 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

Monsieur et Madame BENEDETTO consentent 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

Monsieur et Madame BENEDETTO déclarent 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 de Monsieur et Madame BENEDETTO 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***** (notaire du vendeur s'il le souhaite), par acte authentique que Monsieur et Madame BENEDETTO, ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engagent à venir signer.

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

Ensuès-la-Redonne, le

Marseille, le

Monsieur Pierre BENEDETTO

Madame Victoria FERNANDEZ
épouse BENEDETTO

Pour la Présidente
De la Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son 7^{ème} Vice-Président
en exercice
Agissant par délégation au nom
et pour le compte de ladite Métropole

Pascal MONTECOT



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.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@dgfi.finances.gouv.fr
Ref : AVIS n° 2017-033V1470

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

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain.
ADRESSE DU BIEN : Chemin des Bastides 13820 Ensues-la-Redonne. Cadasté section AA n° 46 pour 5 047 m².
Emprise de 42 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 42 m², ayant la configuration d'une bande de terrain bordant une propriété bâtie. Chemin en terre.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : M. Pierre BENEDETTO.
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

Valeur retenue : 510 €.

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

