




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2022-400**

Séance publique du

13 décembre 2022

**Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20221213- lmc1230322-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2022
Date de réception : mercredi 14 décembre 2022
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : ANCIEN COUVENT DES PRECHEURS - CESSIION A L'ETAT

Le 13 décembre 2022 à 14h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 7 décembre 2022, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Philippe KLEIN, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Laurence ANGELETTI à Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO à Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Monsieur Alain PARRA, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Marc FERAUD, Madame Françoise COURANJOU à Madame Amandine JANER, Madame Agnès DAURES à Monsieur Pierre SPANO, Madame Brigitte DEVESA à Madame Brigitte BILLOT, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Gilles DONATINI à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST à Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Marc PENA, Madame Perrine MEGGIATO à Madame Laure SCANDOLERA, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Monsieur Philippe KLEIN, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Madame Anne-Laurence PETEL à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Jules SUSINI à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Jean-Louis VINCENT à Monsieur Rémi CAPEAU, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés sans pouvoir :

Madame Elisabeth HUARD, Madame Françoise TERME.

Secrétaire : Monsieur Rémi CAPEAU

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



Secrétariat Général
Direction Foncier et Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 DÉCEMBRE 2022

Nomenclature : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ANCIEN COUVENT DES PRECHEURS - CESSION A L'ETAT- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le 15 mars 2021, la commission de cession du patrimoine a lancé le processus de vente de l'ancien couvent des prêcheurs.

Cette décision a suscité d'innombrables débats qui, pour aussi enrichissant qu'ils aient été, ne seront toutefois pas rappelés ici dans un souci de clarté que l'on se doit d'apporter à une délibération essentiellement technique.

Il convient tout au plus de rappeler qu'à l'issue d'un processus de mise en concurrence rigoureux et complet, de nombreuses candidatures ont été examinées et deux d'entre elles ont suscité l'intérêt avéré de la commune.

Pour autant, et alors que le processus de sélection finale du lauréat devait avoir lieu au cours de la réunion de la commission de cession du 04 octobre 2022, le 30 septembre 2022 soit 5 jours avant cette échéance l'Etat, formalisait une offre ferme d'acquisition du couvent des Prêcheurs, acquisition destinée à centraliser les chambres sociales de la Cour d'Appel d'Aix en Provence, aujourd'hui localisées en périphérie urbaine.

Compte tenu tant du prix proposé de 12 millions d'euros négociables dans une proportion de plus ou moins dix pour cents, que de l'intérêt général local majeur que constitue pour une ville de droit comme Aix en Provence, la création d'un pôle judiciaire d'appel en centre-ville, il est apparu indispensable de consacrer tous les moyens de la commune à l'instruction de cette offre d'acquisition, dont je vous rappelle qu'elle échappe au processus de mise en

concurrence au regard des règles édictées par la délibération portant création de la commission de cession de patrimoine en date du 24 juillet 2020.

Il est également apparu tout aussi indispensable de définir une position claire et respectueuse à l'égard des candidats qui ont soumissionnés en vue de l'acquisition du couvent.

C'est la raison pour laquelle, à l'unanimité de ses membres, la commission de cession a pris la décision le 04 octobre 2022 de mettre un terme au processus de sélection des candidats entamé le 15 mars 2021 et de ne désigner aucun d'entre eux, pour laisser à la Commune le soin de s'attacher à maximiser les chances de concrétisations de l'offre portée par l'Etat.

Cet effort de mobilisation des moyens humains et matériels porte aujourd'hui ses fruits, puisque nous sommes en mesure à peine deux mois après la réception de cette proposition de cession de vous demander d'accepter la cession définitive du couvent, aux conditions, outre ordinaires et de droits, spécifiques suivantes :

- Cession à l'Etat pour un prix de douze millions six cent mille (12 600 000 euros). de la parcelle XXXXX ainsi qu'une superficie accessoire approximative de 200 m² à prendre sur la parcelle, cadastrée, même section sous le numéro XXXXX, telle que cette surface est identifiée sur les plans annexés au présent rapport.

Il convient de noter que la cession du ou des volumes comportant le déambulatoire ainsi que de tous autres éléments immobiliers s'opérera, si bon semble à la Commune et à l'Etat, dans un acte postérieure dès lors que le processus de déclassement aura été mené à son terme. L'estimation de cette cession complémentaire du déambulatoire, sous réserve de sa désaffectation du culte et de son déclassement est évaluée à près de 410.000 euros par les services de la Direction Immobilière de l'Etat. Toutefois cette évaluation devra être réactualisée puisqu'elle est actuellement périmée.

- Inclusion d'une clause d'affectation dont il sera stipulée qu'elle est une condition essentielle et déterminante du consentement de la commune, obligeant l'acquéreur et tous ses éventuels ayants droit et ayant causes à affecter pendant 10 années courant à compter de l'achèvement de tous les travaux projetés, le bien à l'usage exclusif :
 - o d'un palais de justice
 - Et éventuellement
 - o du service public de justice
- Inclusion d'une clause aux termes de laquelle l'acquéreur s'engage, sauf circonstances exonératoires telles que ces circonstances sont définis par les lois et jurisprudences à démarrer les travaux dans les 5 ans courant à compter de la signature de l'acte de vente et à achever la construction projetée sous les mêmes conditions, dans les 10 ans courant également à compter de la signature de l'acte de vente.

Il sera précisé dans l'acte que la Commune entend faire de ces deux conditions des conditions déterminantes de son consentement, avec toutes les conséquences judiciaires que cela implique en cas de violation.

- Inclusion d'une clause aux termes de laquelle, il est stipulé qu'à la demande expresse de l'acquéreur qui en fait une condition déterminante de son consentement, la Commune devra, sans que cela ne remette en cause le transfert de propriété opéré définitivement au jour de la signature de l'acte authentique, occuper gratuitement le bien pendant un délais maximum de 3 années courant à compter de la signature de l'acte de vente. La clause précisera en outre que la Commune assumera pendant toute cette période d'occupation, les obligations habituelles liées à la qualité d'occupant notamment s'agissant de la charge du risque, excepté pour les grosses réparations de l'article 606 du code civil qui demeurent à la charge de l'Etat propriétaire. Les modalités habituelles par lesquelles l'occupant communal sera dans l'obligation d'aviser de tout sinistre le propriétaire Etat, seront également insérées dans l'acte à venir.

Vous observerez en synthèse qu'outre les conditions habituelles en pareille matière l'acte comportera une obligation de faire (engagement des travaux dans le délai de 5 ans et achèvement de la construction dans un délai de 10 ans), une clause d'affectation de dix années, un différé de jouissance exigé par l'acquéreur lui-même, mais aucune condition suspensive, de sorte qu'il sera procédé à la signature d'un acte définitif dans les plus brefs délais, ce dont nous ne pouvons que nous féliciter.

Enfin, et à toute fins utiles, je vous rappelle que le bien objet de la cession a été déclassé du domaine public par délibération définitive DL.2017-610 du 13 décembre 2017, et que dans la mesure où depuis cette date il n'est ni directement accessible au public, ni spécialement aménagé en vue de l'exercice d'un service public, il demeure dans le patrimoine privé communal.

En conséquence de ce qui précède,

Vu les plans annexés au présent rapport,

Vu l'avis de France domaine en date du 27 septembre 2022,

Vu la délibération n° DL.2020-86 du Conseil Municipal du 24 juillet 2020,

Vu la délibération n°DL.2017-610 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017,

Vu le rapport qui précède,

Je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **CONSTATER** que depuis son déclassement par délibération DL.2017-610 du 13 décembre 2017 le bien objet de la présente cession est demeuré incorporé au domaine privé communal
- **ACCEPTER** la cession à l'Etat pour un prix de douze millions six cent mille euros (12 600 000 euros) de la parcelle XXXXX ainsi qu'une superficie accessoire approximative de 200 m² à prendre sur la parcelle, cadastrée, même section XXXXX, telle que cette surface est identifiée sur les plans annexés au présent rapport

- **DIRE ET DECIDER** qu'outre les conditions ordinaires et de droit, l'acte à venir devra comporter les conditions suivantes :
- Inclusion d'une clause d'affectation dont il sera stipulée qu'elle est une condition essentielle et déterminante du consentement de la commune, obligeant l'acquéreur et tous ses éventuels ayants droit et ayant causes à affecter pendant 10 années courant à compter de l'achèvement de tous les travaux projetés, le bien à l'usage exclusif :
 - o d'un palais de justice
 - Et éventuellement
 - o du service public de justice
- Inclusion d'une clause aux termes de laquelle l'acquéreur s'engage, sauf circonstances exonératoires telles que ces circonstances sont définies par les lois et jurisprudences à démarrer les travaux dans les 5 ans courant à compter de la signature de l'acte de vente et à achever la construction projetée sous les mêmes conditions, dans les 10 ans courant également à compter de la signature de l'acte de vente.

Il sera précisé que la Commune entend faire de ces deux conditions des conditions déterminantes de son consentement, avec toutes les conséquences judiciaires que cela implique en cas de violation.

- Inclusion d'une clause aux termes de laquelle, il est stipulé qu'à la demande expresse de l'acquéreur qui en fait une condition déterminante de son consentement, la Commune devra, sans que cela ne remette en cause le transfert de propriété opéré définitivement au jour de la signature de l'acte authentique, occuper gratuitement le bien pendant un délais maximum de 3 années courant à compter de la signature de l'acte de vente. La clause précisera en outre que la Commune assumera pendant toute cette période d'occupation, les obligations habituelles liées à la qualité d'occupant notamment s'agissant de la charge du risque, excepté pour les grosses réparations de l'article 606 du code civil qui demeurent à la charge de l'Etat propriétaire. Les modalités habituelles par lesquelles l'occupant communal sera dans l'obligation d'aviser de tout sinistre le propriétaire Etat, seront également insérées dans l'acte à venir.

-AUTORISER Madame le Maire ou son adjointe déléguée au foncier à signer l'acte à venir ainsi que tous les actes subséquents nécessaires.

-AUTORISER Monsieur le Chef de service comptable du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence à faire recette des sommes correspondantes.

Présents et représentés : 53
Présents : 32
Abstentions : 0
Non participation : 0
Suffrages Exprimés : 53
Pour : 53
Contre : 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

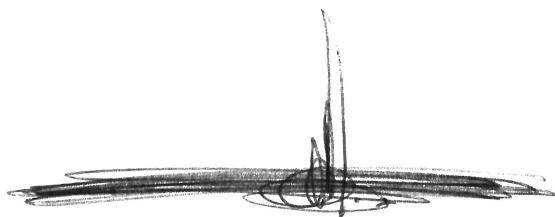
NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire

Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER



Le secrétaire de séance,
Monsieur Rémi CAPEAU



Compte-rendu de la délibération affiché le : 15 décembre 2022
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)¹

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»



L'ANNEXE DE LA DELIBERATION
RECHERCHEE PEUT ÊTRE CONSULTEE
AUPRES DE :

LA DIRECTION DES ASSEMBLEES ET DE LA
VIE INSTITUTIONNELLE

HÔTEL DE VILLE
13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX1

DU LUNDI AU VENDREDI, DE 9H00 A 16H00

Courriel : assemblees@mairie-aixenprovence.fr

Téléphone : 04 42 91 90 00