




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2017-105**

**Séance publique du**

**31 mars 2017**

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ  
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20170331-lmc1105210-DE-1-1
Date de signature : 04/04/2017
Date de réception : mardi 4 avril 2017
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : VILLE D'AIX-EN-PROVENCE c/ SCI STOFY - APPEL CONTRE LE JUGEMENT DU 5 OCTOBRE 2016 RENDU PAR LE JUGE DE L'EXPROPRIATION (RG 16/00018) - DROIT DE PREEMPTION RESIDENCE LES FACULTES A AIX-EN-PROVENCE LOTS 595, 731, 779, 913 ET 146 - AUTORISATION A MADAME LE MAIRE OU A SON REPRESENTANT D'ESTER EN JUSTICE - CA 17/026**

Le 31 mars 2017 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 24/03/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Gaëlle LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Edouard BALDO à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Danièle BRUNET à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Brigitte DEVESA à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Michael ZAZOUN, Monsieur Alexandre GALLESE à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Maryse JOISSAINS MASINI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME à Madame Reine MERGER.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Catherine ROUVIER, Madame Josyane SOLARI.  
Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Maurice CHAZEAU donne lecture du rapport ci-joint.





D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés  
Publics et Patrimoine Communal  
Direction Etudes Juridiques &  
Contentieux

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 31 MARS 2017

-----

**Nomenclature : 5.8**  
Decision d ester en justice

**RAPPORTEUR** : Monsieur Maurice CHAZEAU

**Politique Publique : 02-VIE INSTITUTIONNELLE**

**OBJET** : VILLE D'AIX-EN-PROVENCE C/ SCI STOFY - APPEL CONTRE LE JUGEMENT DU 5 OCTOBRE 2016 RENDU PAR LE JUGE DE L'EXPROPRIATION (RG 16/00018) - DROIT DE PREEMPTION RESIDENCE LES FACULTES A AIX-EN-PROVENCE LOTS 595, 731, 779, 913 ET 146 - AUTORISATION A MADAME LE MAIRE OU A SON REPRESENTANT D'ESTER EN JUSTICE - CA 17/026- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Dans le cadre des dispositions des articles L.211-1, L.213-1 et R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la commune a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 20 Janvier 2016 portant sur 4 biens (lots 595, 731, 779 et 913) et une cave (lots 146) situés au sein de la copropriété des Facultés, avenue de l'Europe à Aix-en-Provence, appartenant à la SCI STOFY.

Cette DIA a été souscrite pour un prix de 159 600 €.

Par délibération du Conseil Municipal du 3 Novembre 2014, la commune a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle section CO n°36, en vue d'acquérir les appartements de cette copropriété.

Le 8 Mars 2016, les lots ont été évalués par France Domaine à la somme de 108 500 €HT en valeur libre.

Par arrêté en date du 22 Mars 2016, la Ville a décidé de préempter le bien cité ci-dessus pour un montant de 105 000 €.

La SCI STOFY a, par courrier du 13 Avril 2016, informé la Ville de son refus de vendre ses

biens à un prix inférieur à celui fixé dans la DIA.

Par conséquent, et en application de l'article R.213-11 du Code de l'Urbanisme, la Ville a saisi, en urgence, le Juge de l'Expropriation afin de fixer le prix judiciairement.

Par jugement du 5 Octobre 2016, le Juge de l'Expropriation a fixé le prix des lots de copropriété appartenant à la SCI STOFY à la somme de 133 600 €.

*Le juge a, entre autres, considéré que « la Ville d'Aix-en-Provence fait état du fait qu'elle propose un prix inférieur à celui évalué par le service des Domaines, eu égard aux immenses difficultés de la copropriété et de l'état de délabrement du bien.*

*Cette argumentation n'est pas exacte, dans la mesure où la fourchette de prix de 1 200 € à 1 500 € du m<sup>2</sup> prend en compte ces paramètres, dès lors que les prix moyens observés pour des résidences de studios à destination étudiante dans l'ensemble immobilier rue Le Corbusier sont de l'ordre de 1 965 € ;*

*la différence qui s'établit entre 500 € et 700 € du m<sup>2</sup> avec l'évaluation proposée par M. Le Commissaire du Gouvernement représente la prise en compte de la situation dégradée de la copropriété.*

*Ces points de comparaison sont sans commune mesure avec les prix pratiqués dans le centre, même pour des petits appartements destinés à la location étudiante, lesquels se négocient entre 3 000 € et 4 000 € du m<sup>2</sup>, éléments parfaitement connus du marché immobilier à Aix-en-Provence. »*

Les éléments avancés par le juge paraissent contestables compte tenu des difficultés toujours traversées par la copropriété. Par ailleurs, l'intervention de la commune continue sur le site et il serait fortement dommageable, en acceptant la décision du Juge de l'Expropriation, de remettre en cause nos actions alors qu'aussi bien en matière de préemption qu'à l'amiable, des accords sont intervenus et ont permis d'aboutir à l'acquisition définitive d'une cinquantaine de lots dont 35 studios récemment. 52 lots sont en cours d'acquisition.

Il est donc opportun d'interjeter appel de ce jugement devant la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, notamment pour préserver l'intervention de la Ville sur le site.

Ainsi, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECIDER** d'introduire une requête en appel devant la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence contre le jugement du Juge de l'Expropriation en date du 5 Octobre 2016 ;

- **AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à ester en justice dans cette affaire où la Ville est demanderesse et confier la défense de ses intérêts au Cabinet DEBEAURAIN & Associés, 20 avenue de Lattre de Tassigny, 13100 Aix-en-Provence ;

- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale à verser, en cours de procédure, des provisions et honoraires et frais.

DL.2017-105 - VILLE D'AIX-EN-PROVENCE C/ SCI STOFY - APPEL CONTRE LE JUGEMENT DU 5 OCTOBRE 2016 RENDU PAR LE JUGE DE L'EXPROPRIATION (RG 16/00018) - DROIT DE PREEMPTION RESIDENCE LES FACULTES A AIX-EN-PROVENCE LOTS 595, 731, 779, 913 ET 146 - AUTORISATION A MADAME LE MAIRE OU A SON REPRESENTANT D'ESTER EN JUSTICE - CA 17/026-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 42
Abstentions	: 0
Non participation	: 8
Suffrages Exprimés	: 45
Pour	: 45
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Edouard BALDO Jean-Pierre BOUVET Lucien-Alexandre CASTRONOVO Noelle CICCOLINI-  
JOUFFRET Charlotte DE BUSSCHERE Hervé GUERRERA Souad HAMMAL Gaëlle LENFANT

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

Ont signé Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,  
Reine MERGER



---

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 ...»