

**Métropole Aix Marseille Provence**

**Commune de Marseille**

**Maître d'Ouvrage URBANIS AMENAGEMENT**

**OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire sur la commune de Marseille au bénéfice d'URBANIS Aménagement en vue du projet de création de logements sociaux sis 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille.

Enquête parcellaire

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

**VOLUME 1**

## **SOMMAIRE**

- 1- L'IMMEUBLE DU 23N°23 TRAVERSE ANTOINE DONAZ 13015 MARSEILLE**  
.....page 3
  - 1.1 DE LA RUE DE L'IMMEUBLE**
  - 1.2 LES CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE ET DES BIENS ET DROITS**  
**IMMOBILIERS**
- 2- LES PLANS** .....page 5
  - 2.1 LE PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE A EXPROPRIER**
  - 2.2 LE PLAN CADASTRAL ET PARCELLAIRE DE L'IMMEUBLE A EXPROPRIER**
- 3- SOMMAIRE ET ANNEXES** .....page 6

## **1- L'IMMEUBLE DU N°23, TRAVERSE ANTOINE DONAZ 13015 MARSEILLE**

### **1.1 – DE LA RUE ET DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble concerné par l'opération est situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, quartier dit « Les Crottes ».

La traverse Antoine Donaz est une petite rue, d'une longueur d'environ 150 mètres, situé entre les voies du métro et SNCF à l'est, et l'avenue Félix Zoccola (et rue de Lyon) à l'ouest. C'est une rue quasi exclusivement résidentielle, composée d'immeubles R+1 à R+3 datant des années 1860-1900, à l'exception notable de l'ensemble concerné ici, édifié dans la 1<sup>ère</sup> partie du 20<sup>ème</sup> siècle. A noter l'existence, en mitoyenneté avec l'immeuble, d'une industrie alimentaire, la boyauderie Tardy.

La traverse Antoine Caria est perpendiculaire à la traverse Antoine Donaz et abrite actuellement l'entrée de la copropriété. C'est une petite rue reliant la traverse Antoine Donaz et le rue Edgar Quinet. Une opération de réhabilitation y a été réalisée par Urbanis Aménagement au n°4 (anciennement dans l'emprise de la copropriété du 23, traverse Antoine Donaz) et un projet de construction neuve de logements sociaux piloté par le bailleur social 3F SUD (11 logements collectifs et 4 maisons individuelles) est en cours au n°7.

Quelques commerces de proximité sont présents au niveau de l'avenue Félix Zoccola et de la rue de Lyon.

La station de métro M2 « Bougainville » se situe à 300 m et la station de métro M2 « Gèze » à 500 m de l'immeuble concerné par l'opération.

### **1.2 1.2 – LES CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE ET DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

L'immeuble situé au 23, traverse Antoine Donaz est composé de petites constructions bâties et édifiées sur une seule parcelle.

Il s'agit d'une copropriété horizontale. A noter que le 12 décembre 2017, une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété a été réalisée suivant acte reçu par Maître Benoit CAZERES, publiée le 24 janvier 2018 au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau – MARSEILLE, vol. 2018 Pn°625.

Cet acte contient notamment scission de la copropriété par la création d'une parcelle cadastrée les Crottes, section C n°176 qui constitue l'assiette foncière de la copropriété du 23, traverse Antoine Donaz.

L'immeuble est à usage principal d'habitation. Il s'agit de petites constructions individuelles, globalement toutes dégradées, pouvant être assimilées à des « cabanons » et réunies autour

d'une cour commune. Elles sont composées uniquement d'un rez-de-chaussée à l'exception d'un lot composé d'un étage sur rez-de-chaussée.

La copropriété comporte en l'état 5 logements représentant une surface habitable d'environ 165 m<sup>2</sup> et un local professionnel (qui était destiné à l'accueil d'une structure associative jusqu'à son acquisition par Urbanis Aménagement).

La surface de la parcelle représente 418 m<sup>2</sup> au sol et l'ensemble immobilier, objet de l'opération d'aménagement, est composé de 8 lots de copropriété dont la numérotation démarre à compter du lot n°8.

Sur le plan de sa gestion, la copropriété est sous le mandat d'un syndic professionnel à savoir le cabinet ACTIV'SYNDIC dont le siège social est situé 39, Rue Sainte Victoire 13006 MARSEILLE.

A noter que la société URBANIS AMENAGEMENT, dans le cadre de son intervention sur cet immeuble depuis son intégration dans la concession, s'est déjà rendue propriétaire des lots n°10, n°11, n°14 et n°15 via des acquisitions amiables. Ces lots ne seront donc pas concernés par la présente procédure.

Ainsi, les copropriétaires qui suivent se partagent à ce jour les 8 lots de la copropriété de l'immeuble :

- **Lots n°8 et n°9 : Indivision BRIGUI** suite au décès de M. BRIGUI Mohammed survenu le 3 juillet 2008 à savoir : Madame BOUHAL Arbia, veuve de M. BRIGUI Mohammed, M. BRUGUI Saïd, M. BRIGUI Larbi, Mme BRIGUI Mennana, Mme BRUIGUI Rosmyha, Mme BRUIGUI Rani Loubna ; attestation immobilière après décès de Me BREITEL le 22 janvier 2021, publication en cours au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau MARSEILLE.
- **Lot n°10 : La société URBANIS AMENAGEMENT**, vente par Me PUGIBET-PROIETTI le 27 février 2021, publication en cours au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau MARSEILLE.
- **Lot n°11 : La société URBANIS AMENAGEMENT**, vente par Me DISDIER le 27 juin 2013, publiée au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau MARSEILLE le 2 aout 2013, Vol. 2013 P n°4690.
- **Lot n°12 : Monsieur BENYAHATANI Krimo et Madame KARADANIZ Souad**, vente par Me CUCCIA le 11 mars 2002, publiée au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau MARSEILLE le 11 avril 2002, Vol. 2002 P n°2511.
- **Lot n°13 : Indivision EL-BOUNABI** suite au décès de M. EL BOUNABI Ahmed survenu le 4 mai 2002 à savoir : Madame ZENAINI Touatia veuve de M. EL BOUNABI Ahmed, Mme HASSAN Aziza née EL BOUNABI, Mme LAMBOTTE Fadia née EL BOUNABI, M. EL BOUNABI Choukri, Mme PRAX Gamila née EL BOUNABI, Mme MOINAS Badreia née EL BOUNABI, M. EL BOUNABI Gamal, M. EL BOUNABI Mohammed, M. EL BOUNABI

Brahim, la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région PACA, Pôle Gestion des Patrimoines Privés désignée en qualité de curateur de la succession vacante de Mme EL BOUNABI Fathia décédée le 27/07/2007 à Marseille selon décision rendue le 19 octobre 2021 par le Tribunal Judiciaire de Marseille (**annexe n°1**), Mme ZAHGHDOUD Sabah Lynda née EL BOUNABI, M. EL BOUNABI Sammy, M. ZAKY Adel, Mme ZAKY Saphinaise Fathia, M. ZAKY Elvis Medhi Abel ;attestation immobilière après décès par Me GIRAULT le 24 septembre 2003, publiée au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau MARSEILLE le 30 octobre 2003 Vol. 2003 P n°6966.

- **Lot n°14 : La société URBANIS AMENAGEMENT**, vente par Me CALVAYRAC le 20 juillet 2021, publication en cours au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau MARSEILLE.
- **Lot n°15 : La société URBANIS AMENAGEMENT**, vente par Me CAZERES le 29 septembre 2020, publiée au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau MARSEILLE le 30 octobre 2020, vol. 2020 P n°6659.

Un état parcellaire visant spécifiquement et uniquement les lots n°8, n°9, n°12 et n°13 à exproprier est joint au présent dossier (**annexe n°2**).

## **2- LES PLANS**

### **2.1 – LE PLAN DE SITUATION DE L'IMMEUBLE A EXPROPRIER**

La traverse Antoine Donaz est située dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, dans le quartier dit « Les Crottes ». Ce quartier forme la pointe Sud du 15<sup>ème</sup> arrondissement, aux limites des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements. Il est longé, côté Ouest, par l'autoroute A55 et, côté Est, par l'emprise de la gare de marchandises du Canet. Le tissu urbain y est constitué d'immeubles R+2/+3 construits dans les années 1860/1900.

Il s'agit d'un secteur mixant résidentiel et TPE, pour l'essentiel alimentaires ou automobiles. On y trouve également le marché aux puces, ainsi que le siège régional d'EDF et de ses filiales ou encore le siège de la Provence.

### **2.2 – LE PLAN CADATRAL ET PARCELLAIRE DE L'IMMEUBLE A EXPROPRIER**

La copropriété située au n°23, traverse Antoine Donaz est composé de constructions bâties et édifiées sur une seule et même parcelle. Il s'agit de petits bâtiments construits sur rez-de-chaussée et réunis autour d'une cour commune.

L'ensemble immobilier est cadastré : Quartier Les Crottes, section C n°176.

### **3- SOMMAIRE DES ANNEXES**

**ANNEXE 1 :**

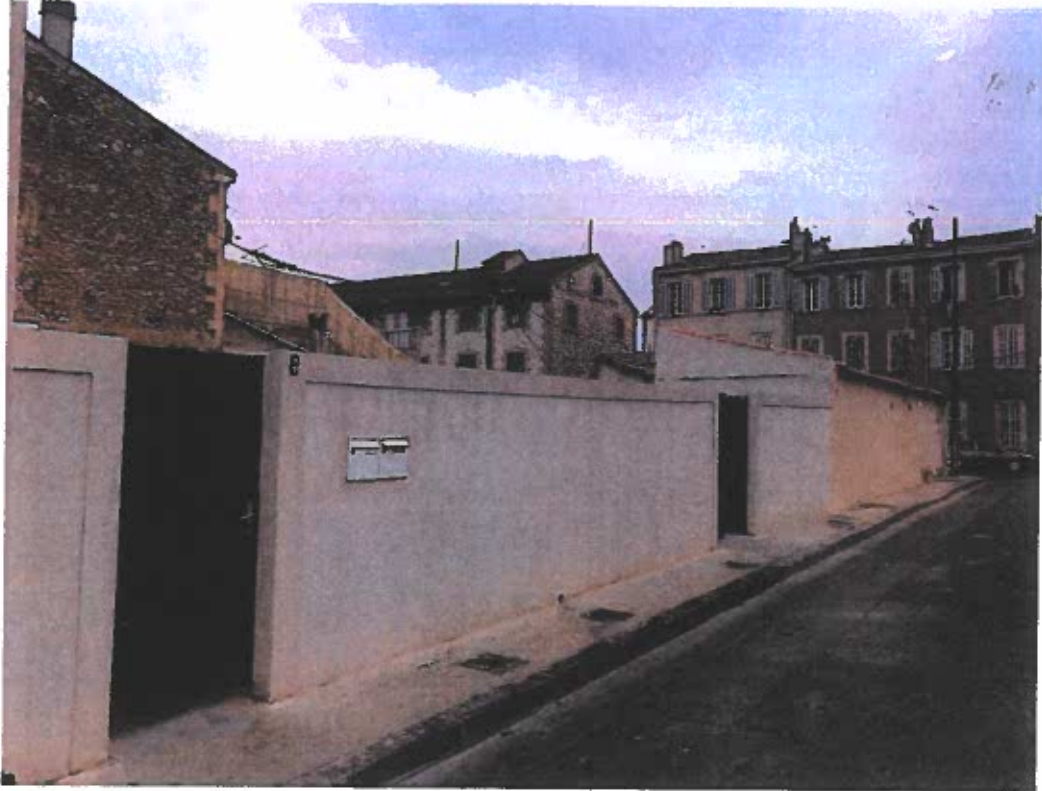
Concordance du 19 juillet 2019 par le Tribunal de Grande Instance

**ANNEXE 2 :**

Etat parcellaire

Le détail des 2 annexes est détaillé dans le dossier paraphé et signé





■ Mur de façade de l'immeuble sis 23, traverse Antoine Donaz (vue côté 4, traverse Antoine Caria)



■ Façade de l'immeuble sis 23, traverse Antoine Donaz 13015 MARSEILLE (vue angle traverse Antoine Donaz à droite et traverse Antoine Caria à gauche)



■ Cour commune de l'immeuble sis 23, traverse Antoine Donaz 13015 MARSEILLE

## 1.2 LES CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE ET DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

L'immeuble situé au 23, traverse Antoine Donaz est composé de petites constructions bâties et édifiées sur une seule parcelle.

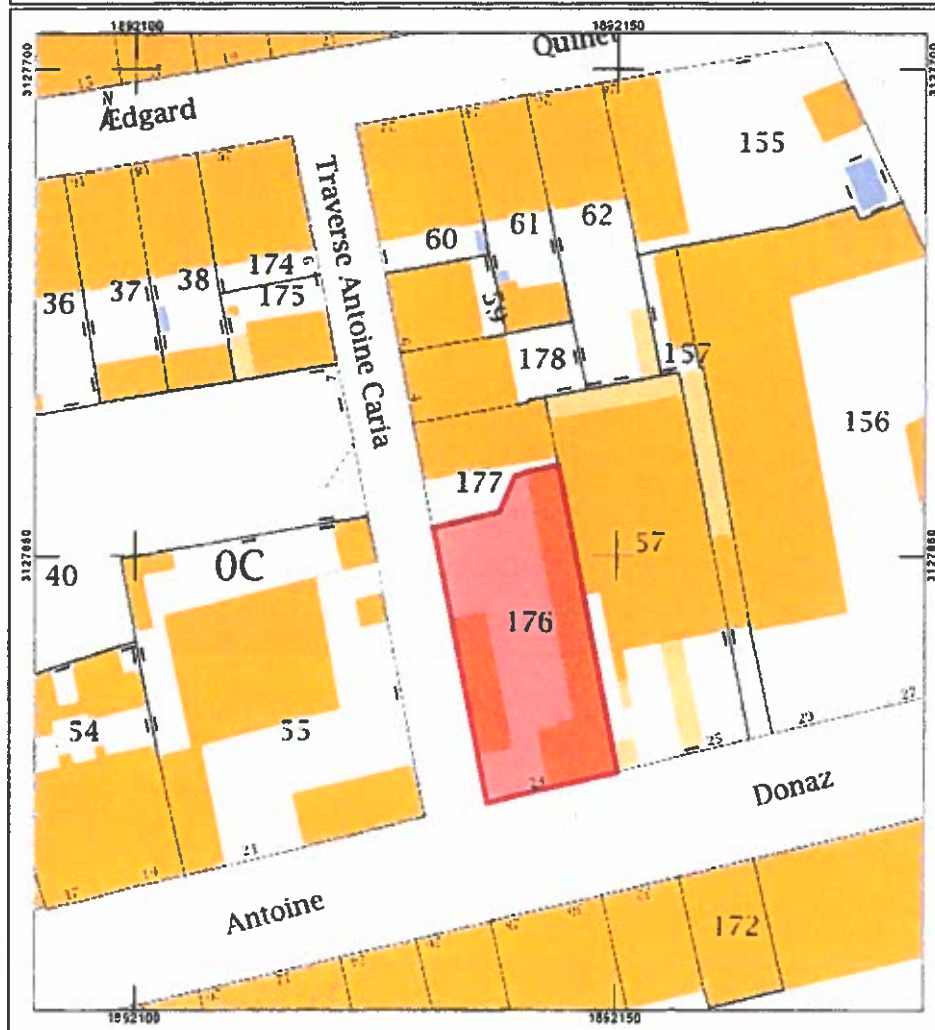
Il s'agit d'une copropriété horizontale. A noter que le 12 décembre 2017, une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété a été réalisée suivant acte reçu par Maître Benoit CAZERES, publié le 24 janvier 2018 au service de la publicité foncière 1<sup>er</sup> Bureau – MARSEILLE, vol. 2018 P n°625.

Cet acte contient notamment scission de la copropriété par la création de la parcelle cadastrée les Crottes, section C n°176 qui constitue l'assiette foncière de la copropriété du 23, traverse Antoine Donaz.

L'immeuble est à usage principal d'habitation. Il s'agit de petites constructions individuelles, globalement toutes dégradées, pouvant être assimilées à des « cabanons » et réunies autour d'une cour commune. Elles sont composées uniquement d'un rez-de-chaussée à l'exception d'un lot composé d'un étage sur rez-de-chaussée.



Département : BOUCHES DU RHÔNE  Commune : MARSEILLE 15EME	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visible sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Marseille Nord 38, Boulevard Bagatelle Bonnet 13255 13225 Marseille Cedex 05 tél. 04 91 23 61 60 - fax 04 91 23 61 75 <a href="mailto:cdf.marseille-nord@cgfp.finances.gouv.fr">cdf.marseille-nord@cgfp.finances.gouv.fr</a>
Section : C Feuille : 901 C D1  Échelle d'origine : 1/500 Echelle d'édition : 1/500  Date d'édition : 29/10/2019 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CCM 02017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille Parcelle 901 C 176  <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid red; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span>Périmètre de la D.U.P</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: #FFC0CB; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span>Parcelle à acquérir</span> </div>	Cet extrait de plan vous est délivré par :  <div style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</div>



Plan parcellaire (voir annexe n°21 du dossier d'enquête publique)

## 2.3 LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT L'IMMEUBLE À EXPROPRIER



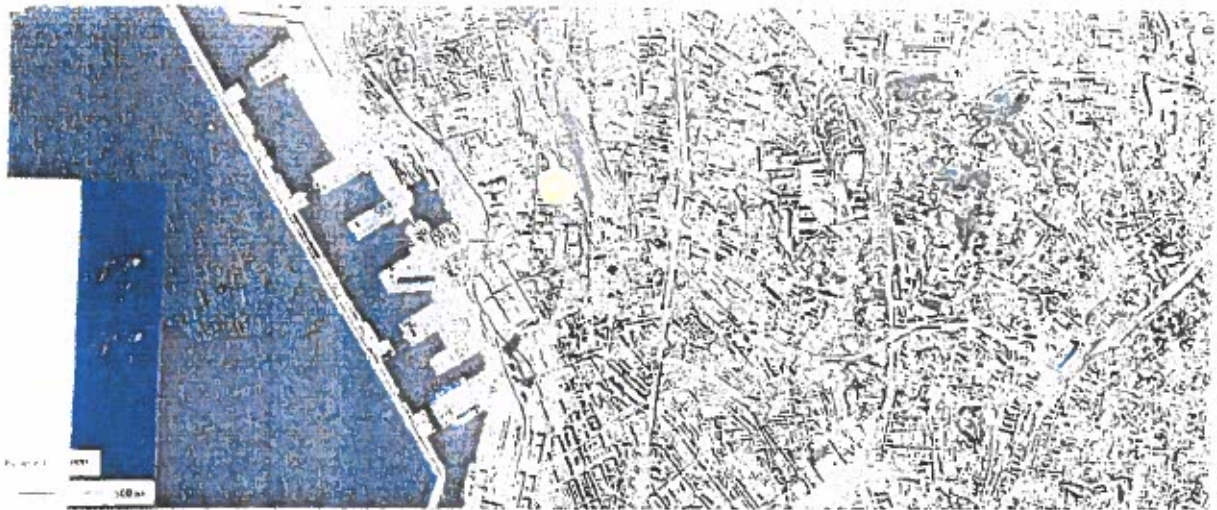
— Limite de propriété  
de l'ensemble  
immobilier



## 2 LES PLANS



Plan de localisation de la traverse Antoine Donaz (annexe n°20)



Plan de situation - Vue aérienne de la traverse Antoine Donaz (annexe n°19)