

Convention entre M. Philippe LAMAZOU et la commune de Cassis

La Commune de Cassis, désignée ci-après « la commune de Cassis » représentée par son Maire, Madame Danielle MILON, sise ès qualité Hôtel de Ville, Place Baragnon, 13260 Cassis, habilitée à agir aux présentes en vertu d'une délibération n°8, du Conseil Municipal du 27/02/2023, reçue en préfecture le ../../2023, publiée le ../../2023

Et

La SCF Cassis Lamazou, société civile au capital de 10000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 905 008 611, dont le siège social est sis 13 Place des Vosges à Paris 4ème, représentée par Philippe LAMAZOU, en sa qualité de Gérant, désigné ci-après « le propriétaire »,

Exposé des motifs

Par acte notarial en date du 1^{er} septembre 1973, Messieurs Noël et Daniel BALOZIAN, propriétaires du bien « Villa Jeanne » sis chemin des Lombards, cadastré BR 86 et 87, ont signé une convention avec la commune de Cassis.

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal lors de sa réunion du 10 mars 1973.

Elle prévoyait notamment au profit de la commune de Cassis « une servitude perpétuelle sur le terrain compris entre la limite intérieure clôturée de la propriété Villa Jeanne susdésignée et le rivage maritime (zone définie suivant un plan établi par M. Curet, géomètre expert à Marseille, le trois février mil neuf cent soixante treize, demeuré ci-joint et annexé après mention) afin que la commune de Cassis puisse, sur cette bande de terrain, aménager et entretenir à ses frais :

- une prolongation de la promenade piétonnière vers l'anse du Corton,
- la constitution d'un arboretum,
- l'édification d'installations antipollutions, et notamment d'une station d'épuration ».

Depuis la signature de cette convention, la commune de Cassis n'a réalisé aucun des trois objectifs qui avaient motivé la création de ladite servitude.

La propriété a depuis été vendue et la commune a été saisie par le nouveau propriétaire d'une demande tendant à la modification de l'emprise de cette servitude.

En effet, ce dernier souhaiterait réduire l'emprise de cette dernière afin de sécuriser sa propriété mais également désimpermeabiliser cette partie de la propriété afin de traiter plus efficacement le ruissellement des eaux de pluies pour limiter l'érosion de la falaise.

En contrepartie de la réduction de l'emprise de la servitude, celui-ci propose d'aménager un belvédère sur la partie de l'emprise de la servitude restante au nord.

Considérant que les causes qui avaient conduit à la création de cette servitude par acte en date du 1^{er} septembre 1973 ont disparu et que parallèlement le propriétaire propose de créer un aménagement qui répond à l'intérêt local, la commune a décidé de répondre favorablement à cette demande de modification de l'emprise de cette servitude.

Article 1 :

Les obligations des parties sont les suivantes.

La commune accepte de réduire l'emprise de la servitude, telle qu'elle figurait initialement sur le plan établi par Monsieur CURET le 3 février 1973 et avait été actée par acte notarial en date du 1^{er} septembre 1973.

Le plan masse annexé aux présentes, auquel il est conféré une valeur contractuelle, présente la nouvelle emprise de la servitude, telle qu'elle résulte de la présente convention.

Le propriétaire s'oblige à réaliser un belvédère.

Le plan masse annexé aux présentes, auquel il est conféré une valeur contractuelle, présente la localisation du belvédère.

Le plan de coupe du belvédère annexé à la présente, auquel il est conféré une valeur contractuelle, présente son principe d'aménagement.

L'ensemble des relevés de géomètre seront à la charge du propriétaire.

Article 2 :

Le propriétaire s'oblige à réaliser les travaux nécessaires à l'aménagement du belvédère qui comprendront les éléments suivants :

- Réaliser un aménagement paysager de l'accès au belvédère à partir du portail existant,
- Installer un nouveau garde-corps sur le linéaire du belvédère,
- Réaliser un belvédère
- Réaliser un traitement paysager du belvédère.

Pour l'exécution de cette obligation, les parties conviennent ce qui suit :

1/ Le dossier complet de la demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposé dans les douze (12) mois des présentes, étant précisé que, le bien étant situé en site classé, ce dernier

devra donc faire l'objet d'une autorisation spéciale au titre des sites et du code de l'environnement.

Le dossier devra comporter notamment les éléments suivants :

- Une notice présentant l'objet des travaux et l'identification du demandeur ;
- Une description générale du site accompagnée d'un plan de l'état existant ;
- Un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000°, figurant le périmètre du site classé. Les points et les angles des prises de vue des documents graphiques et photographiques seront reportés sur le plan de situation ;
- Un report des travaux projetés sur un plan masse à une échelle appropriée ;
- Un descriptif des travaux, précisant la nature et la destination du projet, ainsi qu'une analyse de ses impacts paysagers ;
- Un plan masse et des coupes adaptés à la nature du projet et à l'échelle du site ;
- Une description des nature et couleur des matériaux envisagés, végétaux mis en œuvre, ainsi que des techniques utilisées ;
- Des documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, si possible, dans le paysage lointain ;
- Des montages larges photographiques ou des desseins permettant d'évaluer les effets du projet sur le paysage, en le situant notamment par rapport à son environnement immédiat et au périmètre site du site classé ;
- Les installations de chantier envisagées ;
- Une étude d'incidences au titre de Natura 2000, conformément à l'article R. 414-19 du code de l'environnement. Elle sera proportionnée à la nature du projet et aux enjeux écologiques.

Le projet de dossier devra avoir recueilli au préalable l'avis favorable de la commune avant son dépôt.

Le propriétaire s'engage également à compléter ledit dossier si une complétude est demandée par les différents services en charge de l'instruction de ladite demande.

2/ L'autorisation d'urbanisme autorisant ledit projet de travaux devra être obtenue de manière expresse.

3/ L'aménagement du belvédère devra être achevé dans les douze (12) mois suivant l'obtention de ladite autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et de tout retrait.

D'un commun accord entre elles, les parties pourront décider, si elles souhaitent, de proroger ces différents délais.

Article 3 :

La commune, une fois le belvédère réalisé, prendra à sa charge son entretien, ainsi que celui de son aménagement paysager et de l'aménagement paysager de son accès.

Cet entretien ne comprend pas l'entretien de la falaise sur le linéaire du belvédère, celui-ci restant à la charge du propriétaire.

Article 4 :

Le propriétaire est soumis à la condition résolutoire de non-réalisation du belvédère dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme visée à l'article 3 ci-dessus purgée de tout recours et de tout retrait.

D'un commun accord entre elles, les parties pourront décider, si elles le souhaitent, de proroger le délai de ladite condition résolutoire.

La condition résolutoire ci-dessus stipulée sera considérée comme caduque lorsque la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux aura été acceptée par l'autorité compétente, une fois déposée par le propriétaire ». Dans ce cadre, il devra être établi par acte notarié, aux frais du propriétaire, un acte constatant la modification de l'emprise de la servitude, en vue de sa publicité foncière.

La présente convention sera résolue de plein droit en cas de non-réalisation des travaux ou de la réalisation de travaux non conformes à ladite autorisation spéciale et irrégularisables par le propriétaire.

En cas de résolution de la présente convention pour l'un des cas ci-avant énuméré, celle-ci sera considérée comme n'ayant jamais eu lieu et les parties se retrouveront dans l'état où elles se trouvaient avant la réalisation des présentes, la servitude conserverait donc l'emprise qui avait été actée par acte notarial en date du 1^{er} septembre 1973, telle qu'elle figurait initialement sur le plan établi par Monsieur CURET le 3 février 1973.

Dans tous les cas (résolution ou non), il devra être établi un nouvel acte notarial constatant la résolution ou la non-résolution de la présente convention.

Fait à Cassis, le

Pour la Commune de Cassis,
Le Maire,
Danielle MILON

Pour la SCF Cassis Lamazou ,
M. Philippe LAMAZOU