

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@dgfip.finances.gouv.fr

Le 22/01/2018

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE

Pôle d'Évaluations Domaniales
Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS
Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 79
Réf. : 2017-202V2342 2016-210V1043

à

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
58, Bd Charles Livon
13007 MARSEILLE

AVIS VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Eviction commerciale

ADRESSE DU BIEN : Bd de Saint-Loup, Marseille

1 - SERVICE CONSULTANT : PÔLE DE GESTION DOMANIALE

2 - Date de consultation : 22/11/2017
Date de réception : 11/12/2017
Date de visite : /

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Réalisation du Boulevard Urbain Sud

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Marseille 10ème
857 Pont de Vivaux

Eviction d'un fonds de travaux du bâtiment exploité :

Dans un ensemble immobilier situé à l'angle de l'avenue de Florian et du Bd de Saint Loup Pont de Vivaux cadastré section 857 B n°47 pour 358 m²

- Un local de 30 m² à usage de bureau avec 28 m² d'annexe situés en rez-de-chaussée.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : Hoirie GALDON

- Situation locative : locataire M GARCIA, Entrepreneur en bâtiment en vertu d'un bail commercial à effet au 1/7/2008 pour finir le 30/06/2017 moyennant 6 960 € + le 1/4 de l'impôt foncier estimé à 480 €.

6 - URBANISME : S.O

7 - DETERMINATION DE LA METHODE

par comparaison

8 - ELEMENTS PARTICULIERS A RETENIR POUR L'ESTIMATION

Absence de données comptables, l'indemnité d'éviction est calculée sur la valeur du droit au bail.

11 - DETERMINATION DE L'INDEMNITE DE DEPOSSESSION

- Indemnité principale : 26 292 €

- Indemnité de emploi :

$$(23\,000\,€ \times 5\% + 1\,292\,€ \times 10\%) = 1\,279\,€$$

8 - DUREE DE VALIDITE : UN AN

9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai fixé ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directrice Régionale des Finances Publiques
de Provence Alpes Côte d'Azur et du département
des Bouches du Rhône
et par délégation,

L'inspecteur des Finances Publiques

PHILIPPE LONGCHAMPS



BULLETIN D'INDEMNITE D'EVICITION

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille

Représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°VOI 002-711/16/CM en date du 30 juin 2016.

Ci-après dénommée « la Métropole » ou « le preneur »

D'UNE PART,

ET :

Monsieur GARCIA Daniel
Né le 25/09/1980 à MARSEILLE, époux de Mme BARBIER AUDREY
Demeurant : 43 chemin du puits de paul - 13010 MARSEILLE

Ci-après dénommée « le locataire »

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

EXPOSE

La Métropole Aix-Marseille-Provence est le maitre d'ouvrage de la réalisation du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) sur la commune de MARSEILLE.

D'une longueur totale de 8,5 km entre la mer et l'échangeur Florian, le projet du Boulevard Urbain Sud (BUS) constitue un maillon fort de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération marseillaise et il a pour objectif général d'améliorer le réseau routier de l'agglomération marseillaise afin de permettre d'améliorer la desserte des quartiers sud de la ville.

Cette opération poursuit également les objectifs suivants :

- contourner le centre-ville,
- désenclaver les quartiers sud en les reliant au réseau structurant de l'agglomération marseillaise,
- développer le réseau et améliorer l'accessibilité aux transports en commun,
- rééquilibrer au profit des modes doux les différents modes de déplacement en mettant fin au monopole de la voiture,
- aider au développement de l'économie de ces quartiers,
- améliorer la qualité de vie des noyaux villageois et les requalifier.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, des acquisitions foncières doivent être menées.

Dans ce cadre, les travaux nécessaires à la réalisation du Boulevard Urbain Sud ont été déclarés d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 8 septembre 2016, et par la suite, une enquête parcellaire permettant de déterminer les locataires et les parcelles impactées par le 1^{er} tronçon (section Echangeur Florian / Chemin du Vallon de Toulouse) s'est déroulée du 1^{er} au 22 décembre 2016.

L'ordonnance d'expropriation n° RG 17/00094 a été rendue par Monsieur le juge de l'expropriation du TGI de MARSEILLE en date du 14/12/2017. Cette ordonnance transfère la propriété à la Métropole Aix-Marseille-Provence et éteint tous les droits réels et personnels existants sur les immeubles expropriés.

En l'espèce, les travaux du BUS nécessitent l'intervention des services métropolitains et des entreprises de travaux mandatées par ses soins sur des terrains appartenant à M. GALDON et occupés par M. GARCIA en vertu d'un bail commercial en date du 1er juillet 2008, dont la superficie a été estimée à 58 m².

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite obtenir la libération du local commercial occupé par M. GARCIA au 9 mars 2018 et, à ce titre, elle sollicite auprès du locataire la libération des emprises foncières listées ci-dessous afin de permettre le démarrage des travaux programmés au titre du projet.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

A C C O R D

I – LIBERATION DES BIENS

ARTICLE 1 - 1

Le locataire consent au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, en vue des travaux à réaliser pour le projet du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) à Marseille (10^e arrondissement), à libérer les locaux objet de l'article 1-2 à compter du **9 mars 2018**, préalablement au versement de l'indemnité convenue entre les parties.

ARTICLE 1 - 2

MARSEILLE (10^e)

Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface
857 B	47	SOL	Rue d'André Bardon	358			58		300
						Total	58		

ARTICLE 1 - 3

La libération du local commercial occupé par M. GARCIA est consentie par le locataire moyennant le versement d'une indemnité, fixée par le service des Domaines, à hauteur de **27 571,00 €**.

Le locataire déclare accepter sans aucune réserve la somme de **27 571,00 €** qui lui est versée par la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'indemniser forfaitairement l'ensemble des préjudices qu'il éprouve du fait de la résiliation du bail commercial en date du 1^{er} juillet 2008 dont il bénéficiait.

Le locataire reconnaît expressément que l'indemnité qui lui est proposée et, qu'il accepte, recouvre l'intégralité des indemnités qui lui sont dues.

L'indemnité sera versée dans un délai de trois mois à compter du passage en Conseil de Métropole qui acte la présente convention et le montant des indemnités d'éviction dues à M. GARCIA.

Le règlement de l'indemnité d'éviction interviendra par virement sur le compte du locataire dont le Relevé d'Identité Bancaire est annexé aux présentes.

ARTICLE 1 - 4

La Métropole Aix-Marseille-Provence est gestionnaire du terrain dès la date de sa mise à disposition, soit le 9 mars 2018.

ARTICLE 1 - 5

Le locataire s'engage à mettre les lieux à disposition de la Métropole Aix-Marseille-Provence à dater du 9 mars 2018, soit préalablement au versement de l'indemnité mentionnée à l'article 1-3.

Si le locataire n'a pas quitté les lieux à cette date, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra mettre en œuvre à son encontre une procédure d'expulsion judiciaire, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse passé un délai de 15 jours courant à compter de sa présentation au locataire.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2 - 1

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition.

En outre, la Métropole Aix-Marseille-Provence dégage toute responsabilité du locataire pour toutes les conséquences d'accidents éventuels qui pourraient intervenir dans la zone effectivement occupée et qui résulteraient des aménagements projetés.

Il est également convenu de manière expresse que le locataire ne pourra être tenu pour responsable des vols et dégradations pouvant survenir sur les terrains mis à disposition.

En conséquence, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à faire son affaire personnelle de tous dommages, accidents, dysfonctionnements et détériorations pouvant être causés aux biens ou aux personnes se trouvant sur les terrains mis à disposition, à

compter de la mise à disposition.

Les différents intervenants (maitre d'œuvre, constructeurs) à l'opération assumeront leur responsabilité et couvriront les dommages qui résulteraient des chantiers conformément aux dispositions de droit commun et contractuelles applicables à cette opération.

ARTICLE 2 - 2

Les modalités pratiques d'utilisation des terrains objet de la présente seront définies en concertation entre les différents intervenants.

ARTICLE 2 - 3

Le locataire autorise la Métropole Aix-Marseille-Provence et les organismes chargés de l'exploitation des ouvrages à faire pénétrer sur ses parcelles leurs agents et ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités en vue de la construction, de l'entretien et de la réparation des ouvrages créés jusqu'à l'intégration dans le domaine public métropolitain des emprises en cause, et ce sans que cela n'entraîne aucune gêne pour l'exploitation du locataire.

III – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - 1

La présente convention ne sera opposable qu'une fois signée par le locataire et par le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence et qu'à la suite des formalités de notification.

ARTICLE 3 - 2

La présente convention faite à l'amiable ne donnera lieu à aucune perception au profit du trésor en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

Fait à Marseille, le 2018

Le LOCATAIRE
M. GARCIA

La Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par son Président

Monsieur Jean-Claude GAUDIN