

Le 20/05/2019

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Expertise et Service Aux Publics

Division des Missions Domaniales

Pôle d'Evaluation Domaniale

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Eric LÉGER

Téléphone : 04 91 09 60 71

eric.leger@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° : 2019-098V1187

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

à

Métropole Aix Marseille Provence
A l'attention de M. Bernard CALVIA
Direction Aménagement et Développement
Territoire du Pays de Martigues
Rond-point de l'Hôtel de Ville
B.P 90104
13693 MARTIGUES Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN.

CONTENANCE CADASTRALE : AO281 : (1 973 m²)

ADRESSE DU BIEN : AVENUE DES TAMARIS – PARC DES ÉTANGS – 13920 ST MITRE LES REMPARTS.

VALEUR VÉNALE : 128 200 € HT. (CENT VINGT-HUIT MILLE DEUX CENTS EUROS HORS TAXES)

1 – SERVICE CONSULTANT

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE.

AFFAIRE SUIVIE PAR :

M. CALVIA Bernard (bernard.calvia@ampmetropole)

2 – DATE DE CONSULTATION

:15/05/2019

DATE DE RÉCEPTION

:17/05/2019

DATE DE VISITE

:Bien non visité

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

:20/05/2019

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

Projet de vente amiable à la SCI L'ARCHE du lot N°7 situé dans la zone d'activités "le Parc des étangs" sur la commune de Saint Mitre les Remparts.

Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Parcelle AO281.

Parcelles se trouvant dans une zone commerciale dynamique de magasins comprenant des enseignes de qualité. Les parcelles comprises entre 600 et 2 000 m² sont de belles superficies.

5– Situation Juridique

- nom du propriétaire : M.A.M.P.

- Bien présumé libre de toute occupation ou location.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU zone UE

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à : **AO281 : 128 200 € HT**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

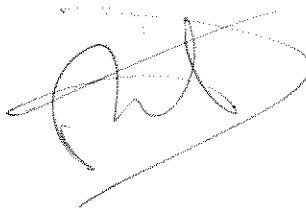
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
L'Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques,



Philippe ROUANET

COMPROMIS DE VENTE AMIABLE D'UN TERRAIN

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE / La SCI L'ARCHE

ENTRE

La **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** représentée par sa Présidente Madame **Martine VASSAL**, domicilié au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence 58 boulevard Livon 13007 Marseille, autorisé à signer le présent compromis par délibération du Conseil de la Métropole en date du ,

ET

La **SCI L'ARCHE**, domiciliée 2, rue Barthélémy Thimonnier 13500 MARTIGUES

Représentée par :

Monsieur **Maxime FRILOUX** son directeur général

- Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Dans le cadre de la commercialisation du lot N°7 du Parc des étangs, sise sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** vend à la **SCI L'ARCHE** la parcelle de terrain objet du présent compromis de vente.

VENTE

La **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** vend, en l'état, à la **SCI L'ARCHE** la parcelle de terrain désignée ci-après :

Lieu-dit : les Étangs – commune de Saint-Mitre-les-Remparts

N° Lot	Cadastre :	Superficie
Lot 7	AO 281	1 973 m ²

Ces lots sont situés dans le lotissement dénommé « le Parc des étangs ».

Superficie totale : 1 973 m²

Nature : terrain constructible

Zone au P.L.U. : UEb

La surface de plancher maximale est fixée à 789 m².

L'immeuble désigné ci-dessus doit permettre à la **SCI L'ARCHE** de créer une activité de laboratoire industriel et environnemental pour l'analyse de l'eau et de produits pétroliers.

Ce projet devra être conforme au plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint Mitre les Remparts et au règlement du présent lotissement. Il s'attachera à « ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En cas de changement d'affectation, l'affectation pressentie sera soumise à l'agrément de la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

PRIX

Le prix d'acquisition du terrain est fixé à 163 364.40 euros TTC soit 69 euros/m² HT.
Le prix devra être payé au comptant au jour de la signature de l'acte.

La SCI L'ARCHE a versé une indemnité d'immobilisation de 6 806.80 € qui lui sera reversée à la signature de l'acte.

DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

La durée de validité du compromis est fixée au 31 décembre 2019.

Passé ce délai, sans que la **SCI L'ARCHE** ait manifesté son intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, sans qu'il soit besoin pour la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité.

La **SCI L'ARCHE** s'engage à mettre à profit le délai de réalisation de la présente pour obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son programme tel que le permis de construire.

La SCI L'ARCHE a obtenu le permis de construire N°PC 013 098 19 00009 en date du 09/05/2019.

CONDITIONS GENERALES

L'acquéreur prendra l'immeuble faisant l'objet de la présente promesse dans l'état où il se trouve au moment de la réalisation de la vente, sans aucun recours contre les vendeurs, pour quelque cause que ce soit, et notamment la nature du sol et du sous-sol sous réserve des rapports établis dans l'étude de sol et de pollution.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît avoir été dûment informé que le terrain présentement vendu se trouve sur un site ayant fait l'objet de remblaiements et/ou de terrassements récents. Il déclare expressément faire son affaire de toutes précautions techniques éventuelles à respecter selon le type de construction qu'il envisage d'y implanter, en faisant réaliser à ses frais exclusifs, des sondages et essais de sols.

Il fera son affaire des conditions techniques et financières du raccordement de ses installations projetées aux différents réseaux réalisés par la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, nécessaires à l'exploitation de son établissement, selon les directives des services instructeurs de son permis de construire (Régie des Eaux et Assainissement, Service Incendie, commune de Saint Mitre les Remparts ...), de l'ensemble des études techniques et géotechniques nécessaires à la définition des ouvrages et bâtiments qu'il entend réaliser.

L'acheteur devra collecter toutes les eaux pluviales de sa propriété et les acheminer par des canalisations souterraines d'un diamètre minimal de 300 mm vers un exutoire public.

Les rejets collectés devront transiter par un ouvrage de régulation dimensionné, pour permettre le stockage de la différence de volume entre une pluie théorique d'occurrence cinquantennale appliquée à la parcelle aménagée et une pluie théorique d'occurrence décennale appliquée à la parcelle non aménagée, le dimensionnement de l'exutoire de cet ouvrage sera calibré pour ne restituer que le débit théorique de la pluie décennale appliquée

à la parcelle non aménagée.

L'acquéreur se conformera aux stipulations de l'arrêté d'autorisation de rejet selon la nature de son activité et devra se conformer en dernier ressort aux avis des services de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

Si la vente ne se concrétisait pas, l'ensemble des frais engagés par **la SCI L'ARCHE** restera à sa charge.

CLAUSES SUSPENSIVES

La concrétisation de l'acte de vente est soumise à la réalisation des conditions suivantes :

En cas de changement d'affectation, l'affectation pressentie sera soumise à l'agrément de la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**.

Obtention de la délibération purgée de la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE** pour la vente du Bien.

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BÉNÉFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le terrain objet des présentes, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, en cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif aux frais du **BÉNÉFICIAIRE**.

AUTORISATIONS DIVERSES

Dès signature du présent compromis par les deux parties, **la SCI L'ARCHE** pourra prendre possession du terrain en vue d'engager les sondages et autres relevés pour la construction du bâtiment.

ACTE AUTHENTIQUE – FRAIS

L'acte authentique réitérant le présent compromis de vente amiable sera passé en l'Office Notarial de Martigues par Maître DURAND-GUEROT ou auprès du notaire du choix de l'acquéreur, et ce à la diligence exclusive **la SCI L'ARCHE** et ce au plus tard avant le 30 juin 2020.

ENREGISTREMENT

Le présent compromis de vente sera enregistré au service des impôts par le bénéficiaire et à sa charge conformément à la loi, dans les dix jours à compter de la date de la signature.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

Fait à Marseille, le

Pour la **MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-
PROVENCE**
La Présidente

Pour la **SCI L'ARCHE**

Martine VASSAL

Monsieur Maxime FRILOUX

* Le présent compromis pourra être signé par le représentant de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019