



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 Missions Domaniales
Pôle Evaluation Domaniale
52, Rue Liandier
13008 MARSEILLE
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Claude CANESSA
claudc.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 75
Réf.Avis : 2021-13209-27882
Réf.DS : 4159531

Marseille, le 22/10/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille Provence

BP 48014

13567 MARSEILLE Cedex 2

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Fonds de commerce (assurance)

Adresse du bien : 78 Rue Augustin Aubert 13009 Marseille

Indemnité de Transfert : 22 500 € HT + 1 125 € si DUP

- Service Consultant

Métropole Aix-Marseille

Affaire suivie par :

Mme OZ / Mme SIDI

2 - Date de consultation

: 15/04/2021

Date de réception

: 15/04/2021

Date de visite

: Sans objet

Date de constitution du dossier "en état" : 11/10/2021

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

Détermination de l'indemnité d'éviction commerciale – Projet d'Extension Nord/SUD du Tramway – D.U.P en cours de validation

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cadastre : 853 V 82

La Métropole Aix-Marseille dans le cadre de son projet d'extension Nord/Sud du tramway souhaite obtenir le montant de l'indemnité d'éviction commerciale d'un fonds de commerce, un cabinet d'assurance (GAN). Cette activité se situe dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, secteur Sainte-Marguerite, Rue Augustin Aubert.

Description du local : Un local de 75m² à usage de bureaux en RDC en très bon état d'entretien.

En raison du caractère transférable de l'activité susmentionnée, l'indemnité d'éviction commerciale sera remplacée par une indemnité de transfert, accompagné de possibles indemnités accessoires.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Mme ABITBOL

Situation locative : Bail commercial en date du 01/05/2012 d'un montant de 10 800 HT/HC/An

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLUI : Approuvé par le Conseil de la Communauté le 19/12/2019, applicable le 20/01/ 2020

Zonage : Sans objet

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'indemnité de transfert a été calculée selon la méthode du droit au bail.

L'indemnité de transfert est estimée à 22 500 € HT.

Une indemnité de emploi de 1 125 € est également accordée au regard de la procédure en cours.

Des indemnités accessoires peuvent être également accordées. A ce stade, et sans identification précise, elles seront laissées à l'appréciation du consultant dans le cadre de sa négociation.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

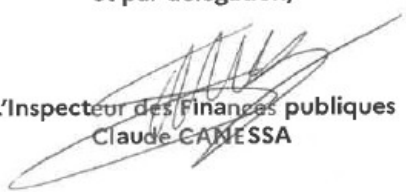
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,


L'Inspecteur des Finances publiques
Claude CANESSA