

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@dgifp.finances.gouv.fr

Marseille, le 25/02/2021

Le directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix-Marseille-Provence
BP 48014
13567 Marseille Cedex 02

Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS
philippe.longchamps@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 09 60 79
Réf. LIDO : 2021-210V0253ratt2021-210V0252

DS n° 3443466

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Eviction commerciale

ADRESSE DU BIEN : 2 Bd Saint-loup Marseille 10^{ème}

INDEMNITÉS PROPOSÉES : IP : 15 360 € + IR : 768 €

**1 - Service consultant : Métropole AIX-MARSEILLE-
PROVENCE**

dossier suivi par : OZ Rose

2 - Date de consultation : 28/01/2021
Date de réception : 28/01/2021
Date de visite : /
Date de constitution du dossier "en état" : /

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

Aménagement de la place du Mignanier

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Marseille 10^{ème},
858 Saint-Loup
2, boulevard Saint Loup

Au rez de chaussée de l'immeuble situé à l'angle boulevard Saint Loup et la place du Mignanier cadastré section 858 L n° 29 pour 235 m².

- Un fonds de commerce de boucherie exploité dans un local de 48 m² composé d'une boutique d'une arrière-boutique avec chambre froide, atelier et réserve

L'activité présente les éléments de bilans suivants :

	2017	2018	2019	moyenne
CA HT	434 178 €	326 757 €	260 382 €	340 439 €
TVA Collectée	26 476 €	22 787 €	16 321 €	21 861 €
CA TTC	460 654 €	349 544 €	276 703 €	362 300 €
résultat d'exploitation	19 024 €	-437 €	-6 802 €	

Ces éléments de bilans recouvrent l'activité de deux établissements.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Situation locative :** local commercial loué par bail commercial du 01/01/1988 (fermé depuis plus de 18 mois loyer actuel 8 400 €/an à confirmer)
- **Origine de propriété :** /
- **Propriétaire :** Mr HADJEDJ ERIC

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison

8 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

Compte tenu de l'arrêt prolongé de l'activité, l'indemnité principale correspond à la valeur vénale du droit au bail.

- Indemnité principale :	15 360 €
- Indemnité de emploi :	
(15 360 € x 5%) =	<u>768 €</u>
	16 128 €

9 - RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE :

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

11- 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.

Pour le directeur régional des Finances
publiques
et par délégation,
l'inspecteur des Finances Publiques
Philippe LONGCHAMPS

