

# Résidence

## La Lune

**1, voie d'Espagne**

**Zone d'activités de l'Anjoly**

**13127 Vitrolles**

### PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	2
<b>NOTICE EXPLICATIVE</b> .....	3
<b>A. Présentation de l'immeuble et historique de la situation</b>	
1- Localisation de l'immeuble .....	4
2- Emprise foncière concernée et composition de la résidence .....	5
3- Contexte et environnement.....	7
<b>B. Historique de l'intervention publique</b>	
1- Procédure de carence .....	10
2- Choix de la démolition.....	10
3- Opération de démolition.....	11
4- Opération d'aménagement après démolition : intégration de l'assiette de la copropriété dans un projet urbain.....	11
<b>C. Relogement des occupants et accompagnement des ménages</b> .....	14
<b>D. Projet d'acquisition publique</b>	
1- Appropriation publique de l'immeuble .....	18
2- Conditions techniques de réalisation .....	18
3- Evaluation sommaire du coût de l'opération .....	19
4- Calendrier prévisionnel de la procédure et de la réalisation .....	20
<b>E. Références textuelles</b> .....	21
<b>ANNEXES</b> .....	24

## **PREAMBULE**

Le présent dossier simplifié d'acquisition publique a pour objet de solliciter l'adoption d'un arrêté par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, sur le fondement de l'article L.615-7 du Code de la construction et de l'habitation dans le prolongement de la déclaration de carence de la copropriété la Lune, sise 1, voie d'Espagne, ZAC de l'Anjoly, à Vitrolles.

La déclaration de carence de cette copropriété à usage d'habitation est intervenue par ordonnance du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023 en application de l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette décision a été motivée par les difficultés financières et sanitaires insurmontables auxquelles la copropriété faisait face.

La destination de l'immeuble a été modifiée de « résidence hôtelière » à « immeuble à usage d'habitation » en violation des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (ci-après PLU) de la Commune de Vitrolles ; en effet l'ensemble immobilier est cadastré en zone UE, qui ne concerne que des activités économiques ou industrielles et ne permet pas la destination de logement.

Il a été initié un projet plus global de requalification de l'entrée de la zone d'aménagement concerté, (ci-après ZAC) de l'Anjoly, qui permettrait la réintégration de cet îlot dégradé dans une nouvelle dynamique urbaine, en incluant les terrains publics attenants.

Dès lors que la carence d'une copropriété a été constatée par ordonnance du juge judiciaire, comme c'est le cas en l'espèce, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit d'une personne publique ou d'un organisme y ayant vocation, selon des modalités dérogatoires au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique définies par l'article L. 615-7 du Code de la construction et de l'habitation.

L'arrêté préfectoral sollicité aura pour objet :

- De déclarer l'utilité publique du projet en vue duquel l'acquisition est menée,
- De déclarer cessibles les parcelles sur lesquelles sont assis les lots de la copropriété La Lune,
- D'indiquer que l'expropriation sera poursuivie au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- De fixer le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux copropriétaires,
- De fixer la date à laquelle il pourra être pris possession de l'immeuble.

Après la prise de possession de l'immeuble, la Métropole poursuivra la procédure d'expropriation selon les règles de droit commun afin de faire fixer définitivement le montant des indemnités dues aux titulaires de droits sur cette copropriété.

# **NOTICE EXPLICATIVE**

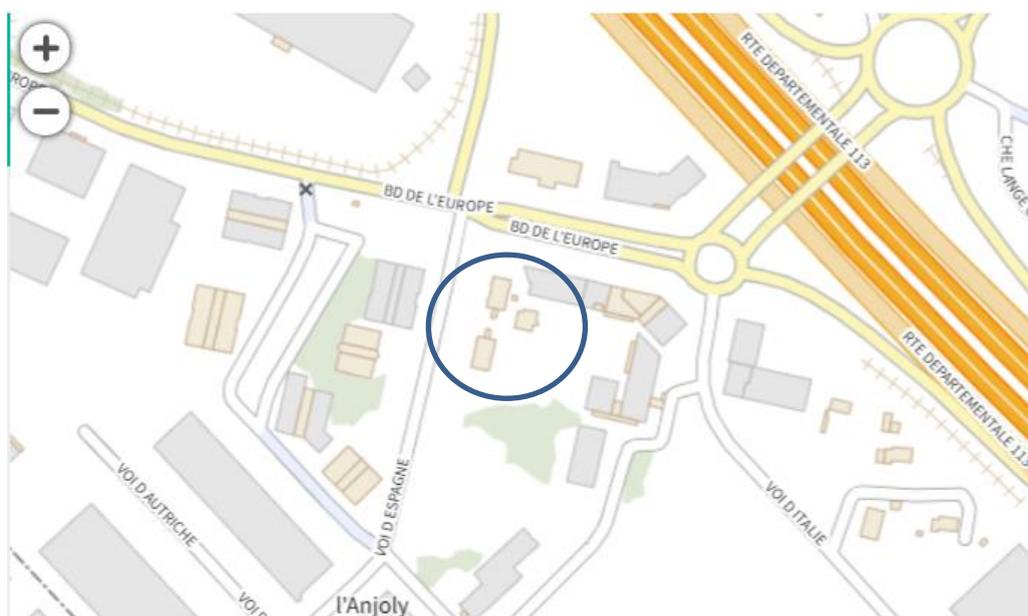
## A. PRESENTATION DE L'IMMEUBLE ET HISTORIQUE DE LA SITUATION

### 1- Localisation de l'immeuble

Au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence :



Au sein de la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles :



## **2- Emprise foncière concernée et composition de la résidence**

La résidence Lune est divisée en trois bâtiments, A, B et C comportant 27 lots principaux :

- Bâtiment A (12 lots) sur trois niveaux, les R+1 et R+2 sont accessibles par un escalier extérieur.
- Bâtiment B (12 lots) sur trois niveaux, les R+1 et R+2 sont accessibles par un escalier extérieur.
- Bâtiment C (3 lots) sur deux niveaux, sans parties communes intérieures.

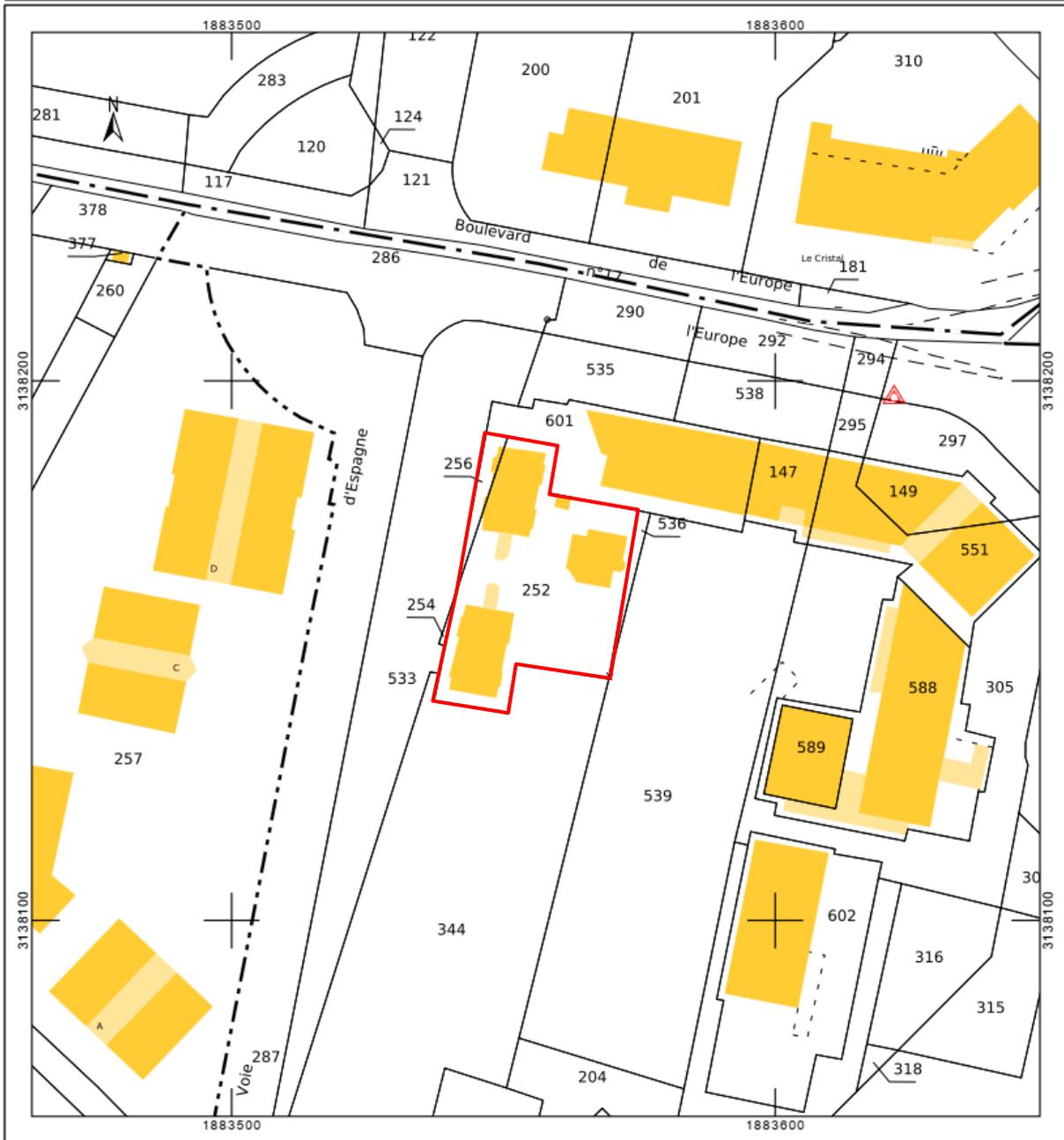
Elle est édifiée sur un terrain cadastré :

- Section AT n°252 lieu-dit LE PERA pour une surface de 11a 52ca.
- Secteur AT n°256 lieu-dit LE PERA pour une surface de 48ca.

Soit une surface totale de 1 200 m<sup>2</sup>.

**Périmètre cadastral de la copropriété et emprise bâtie à acquérir :**

Département : BOUCHES DU RHONE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D'AIX 10, Avenue de la Cible 13626 13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1 tél. 04 42 37 54 00 -fax odif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : VITROLLES		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : AT Feuille : 000 AT 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 20/03/2024 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



### 3- Contexte et environnement

- **Le parc d'activités de l'Anjoly :**

La ZAC de l'Anjoly a été créée par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 1984 à l'initiative de l'EPAREB (Etablissement Public d'Aménagement des Rives de l'Etang de Berre).

Projetée sur une superficie de 95 hectares environ le long de l'A7 et de la RD9 dans la continuité du parc des Estroublans, elle avait pour objectif d'accueillir un centre de transport terrestre, d'activités liées au transport et à la distribution, de bureaux et d'hébergements (hôtels) dans un cadre volontairement paysager et sur la base d'une densité réduite.

Le développement de la ZAC de l'Anjoly s'appuyait sur un Boulevard urbain (boulevard de l'Europe), élément fédérateur et stratégique dans le développement général de la Commune.

Elle devait à l'origine comporter :

- un centre de vie sur le présent site d'étude, regroupant les équipements à caractère de services collectifs, services d'accueil, locaux à usage de bureaux, ...
- un centre de fret, avec des bâtiments abritant des entrepôts et bureaux avec double desserte : fer et route, destinés aux transport, stockage, transit et distribution,
- un parking poids lourds,
- des activités complémentaires intégrant des activités connexes au transport, au stockage et à la distribution, des activités de transformation, des bureaux.

L'ensemble des terrains cessibles a été aménagé et commercialisé, à l'exception d'un îlot (n°110), laissant place aujourd'hui dans toute la partie centrale de l'îlot et dans sa frange Sud-Ouest à de vastes espaces en friche et non qualifiés.

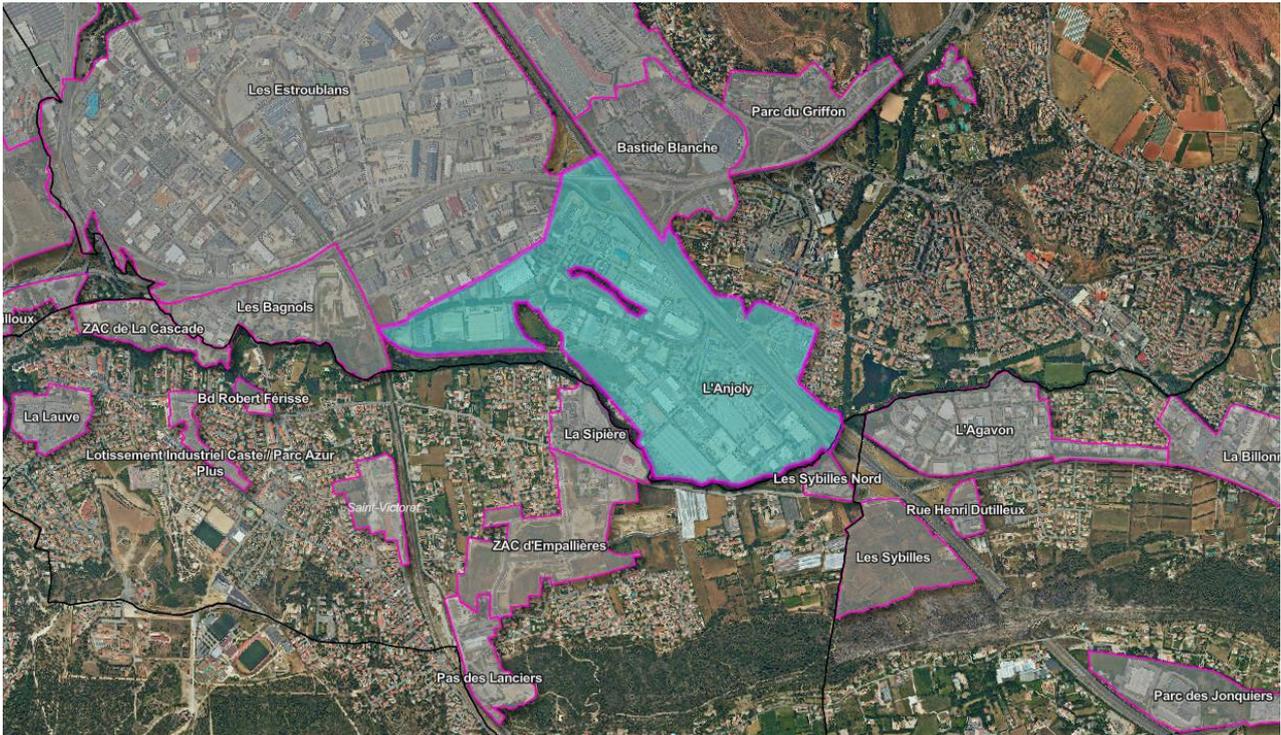
Trois autres îlots (n° 244, 320 et 330), situés en zone inondable, ont été conservés en qualité d'espaces verts.

La constructibilité totale de la ZAC était de 445.000 m<sup>2</sup> de SHON.

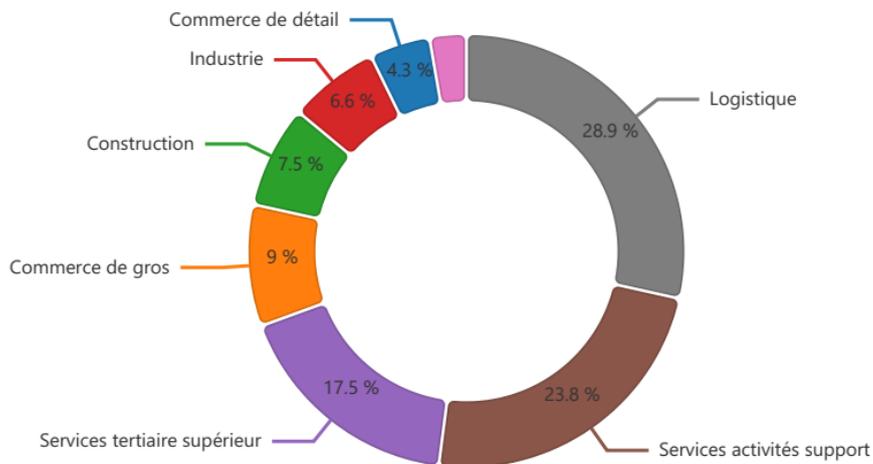
Dans le cadre de la liquidation de l'EPAREB, le Préfet, par arrêté du 24 décembre 2001, a transféré l'initiative et la responsabilité de la ZAC à la commune de Vitrolles. Au 1er janvier 2013, l'ensemble des équipements publics prévus au plan d'aménagement de la zone (ci-après PAZ) de la ZAC de l'Anjoly a été réalisé. En septembre 2013, la ZAC a été définitivement supprimée par la Ville de Vitrolles.

Aujourd'hui, la zone industrielle (ZI) de l'Anjoly regroupe environ 2 300 emplois répartis sur un ensemble de 620 établissements et 290 entreprises, avec des activités dominantes en matière de services d'activités support, de transport/logistique, de BTP et d'industrie.

### Périmètre de la zone d'activités de l'Anjoly :



### Répartition des emplois sur l'Anjoly par secteur d'activité :



La zone industrielle de l'Anjoly s'est développée à la connexion des infrastructures de transports (A7, RD9, voie ferrée) et dans la continuité de la zone industrielle des Estroublans située au Nord.

Organisée autour du boulevard de l'Europe, axe routier structurant et véritable armature urbaine de composition de la zone et des voies de desserte internes, elle se compose d'îlots dimensionnés à l'échelle des activités de transport et de logistique qu'elle accueille.

Le site s'inscrit dans l'îlot d'entrée de zone Sud-Est et constitue de ce fait un enjeu majeur en termes d'images et de perception de ce territoire économique.

Créée en 1964, « Vitropole » est l'Association Syndicale Libre qui regroupe sur un périmètre de 375 hectares l'ensemble des 340 propriétaires fonciers des parcs d'activités des Estroublans et de l'Anjoly. Une Association loi 1901 a été également créée en 2012, « Vitropole Entreprendre », afin de regrouper les 700 entreprises en activité dans le but de dynamiser l'activité économique du territoire.

- **La résidence « La Lune » :**

A l'entrée de la ZI de l'Anjoly depuis la sortie de la RD 113, la résidence « La Lune », copropriété constituée de trois bâtiments et de 27 logements, est implantée sur les parcelles AT n°252 d'une superficie de 1152 m<sup>2</sup> et AT n°256 d'une superficie de 48 m<sup>2</sup>.

A l'origine, il s'agissait d'un hôtel une étoile, construit en 1988, qui a par la suite fait l'objet d'une modification, sans autorisation, de la destination des immeubles en locaux à usage d'habitation. Il a été racheté, divisé et revendu en lots séparés.

La résidence La Lune a été constituée à l'issue de la publication d'un règlement de copropriété établi par Maître Arnaud Malauzat, notaire associé à Marseille, en date du 28 avril 2014 à la requête de la Société Immobilière Phocéenne. La Société déclara que suite à l'acquisition de l'hôtel, elle avait entrepris des travaux d'aménagement intérieur pour transformer les bâtiments hôteliers en petits logements de deux pièces.

Depuis la réalisation de ces travaux en 1996, les locaux sont loués par le biais de baux d'habitation.

La destination de l'immeuble a été modifiée de « résidence hôtelière » à « immeuble à usage d'habitation » en violation des dispositions du PLU de la Commune de Vitrolles, qui n'autorise pas les immeubles à usage d'habitation sur la ZI de l'Anjoly. En effet l'ensemble immobilier est cadastré en zone UE, qui ne concerne que des activités économiques on industrielles et ne permet pas la destination de logement.

En 2018, au regard des lourdes difficultés rencontrées par la copropriété, l'agence de la Comtesse, syndic professionnel de la résidence, a demandé la désignation d'un administrateur provisoire en vertu des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Monsieur Didier AMPHOUX a été désigné en cette qualité par ordonnance du Président du tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence du 20 avril 2018 et missionné pour redresser le syndicat de copropriété en difficulté.

Au cours de sa mission, il a été amené à constater notamment :

- Qu'en mars 2019, la dette de la copropriété à la Société des Eaux de Marseille s'élevait à la somme de 90 426,87 euros et le montant des charges de copropriété impayées à la somme de 53 925,47 euros. En 2021 les copropriétaires restaient redevables de plus de 180 000 euros vis-à-vis du syndicat.
- Que, les logements n'étant pas équipés de compteurs individuels d'électricité, et la copropriété ne disposant que d'un unique compteur général et d'un abonnement auprès d'EDF Entreprises, les propriétaires occupants et les locataires ne pouvaient souscrire à un abonnement individuel et régler leur consommation directement auprès du fournisseur d'énergie. A défaut de relevé régulier des compteurs divisionnaires, les factures EDF étaient réparties en fonction des tantièmes de chacun, créant d'importantes disparités entre les résidents.
- Qu'une partie des logements était sur-occupée.
- Que des logements insalubres continuaient à être loués.
- Que des objets et déchets étaient déposés dans les parties communes et espaces extérieurs.
- Que des trafics illégaux avaient pu être suspectés.

Le 14 octobre 2021, l'administrateur provisoire a rendu son rapport de mission.

## **B. HISTORIQUE DE L'INTERVENTION PUBLIQUE**

### **1- Procédure de carence**

Après avoir informé la Commune de Vitrolles ainsi que les services de l'Etat de la situation inextricable et irrémédiable dans laquelle se trouvaient les copropriétaires de la résidence La Lune, Monsieur AMPHOUX a initié la procédure de carence visée à l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le 24 janvier 2022, Monsieur AMPHOUX a sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence (ci-après Métropole ou MAMP), qui par courrier du 14 mars a émis un avis favorable à ce que l'Administrateur Provisoire demande au Président du tribunal judiciaire le placement de la résidence La Lune en état de carence.

Par jugement du 29 novembre 2022, le Président du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a ordonné une expertise aux fins de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, l'état des parties communes ainsi que le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité et la santé des occupants et enfin de fournir tous les éléments techniques et financiers de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déclarer la copropriété en état de carence.

Dans son rapport du 4 juillet 2023, Monsieur Jean-Stéphane BRAUT, expert désigné, a constaté :

- Que les conditions d'hygiène et de sécurité de la résidence ne permettaient pas une occupation normale et décente des lots. Il existait des risques de légionellose et d'incendie.
- Que les abords se trouvaient dans un état déplorable relevant d'une déchetterie sauvage.
- Que compte tenu du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires et de l'augmentation significative des dettes, l'apurement des comptes débiteurs des copropriétaires était irréalisable.

Par ordonnance en date du 26 septembre 2023, le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, sollicité par la Métropole (annexe 1), a prononcé l'état de carence, ouvrant la voie à la procédure d'expropriation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a déposé une requête auprès du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, sollicitant la désignation d'un administrateur provisoire avec pour mission d'administrer la copropriété, de préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité dans l'attente de son appropriation publique.

### **2- Choix de la démolition**

Compte-tenu de l'état de dégradation de l'immeuble, de l'incompatibilité de la destination de logement avec le PLU de la Commune et du projet global de rénovation du quartier, il est apparu que la totalité de l'immeuble devait être acquise et que la démolition totale s'imposait.

### **3- Opération de démolition**

L'état de carence de la copropriété ayant été déclaré, la Métropole souhaite assurer, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la maîtrise foncière totale de ces trois immeubles en vue de leur démolition.

Les travaux de démolition des trois bâtiments pourront débuter à l'issue de l'acquisition publique, en prévoyant une prise de possession anticipée et sous réserve de la libération intégrale des lieux, une fois organisés le relogement définitif des occupants de bonne foi et l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

La réalisation d'un diagnostic plomb et de recherche d'amiante précèdera nécessairement les travaux de démolition et se termineront par l'aménagement du terrain.

Les travaux à engager seront les suivants :

- Neutralisation des réseaux EAU, EDF, GDF et mise en sécurité
- Dépose et curage éventuel des matériaux contenant des matériaux dangereux (amiante, plomb, ...) avec conditionnement, stockage et évacuation des déchets en décharge spécialisée
- Désencombrement des locaux et parties communes des bâtiments
- Déconstruction des matériaux du second-œuvre
- Démolition / démantèlement mécanique des structures des bâtiments A, B et C
- Gestion et évacuation des déchets, déferrailage, broyage, concassage des bétons
- Purge intégrale des fondations

La Métropole et son aménageur public effectueront l'ensemble des travaux avec l'appui d'opérateurs techniques (maîtres d'œuvre, bureaux d'études, entreprises spécialisées).

Compte tenu de la proximité du bâtiment de bureaux au Nord, des mesures seront bien évidemment prises pour assurer en toute sécurité l'opération de déconstruction sans qu'il y ait d'impact sur l'immeuble mitoyen (mais également sur l'entrée des stationnements souterrains).

Le terrain sera remis en état par un remblaiement des volumes, le nivellement de la plateforme et la création de merlons périphériques permettant une appropriation future de l'espace.

### **4- Opération d'aménagement après démolition : intégration de l'assiette de la copropriété dans un projet urbain**

Le périmètre d'intervention est délimité par le boulevard de l'Europe au Nord, la voie d'Espagne à l'Ouest, la voie du Portugal au Sud et la voie d'Italie à l'Est ; il s'étend sur environ 11 500 m<sup>2</sup> comprenant le périmètre de la copropriété « La Lune » qui fait l'objet d'une procédure de carence.

La résidence « La Lune » est bordée par un ensemble de terrains sans affectation, d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, appartenant à la Ville de Vitrolles. Libres de tous usages, ces terrains sont une opportunité pour permettre une requalification globale du site.

Assurer la maîtrise foncière de la copropriété « La Lune » par la puissance publique permettrait d'engager la libération et la démolition des bâtiments, pour réintégrer cet îlot dégradé dans une nouvelle dynamique urbaine, en intégrant les terrains publics attenants, pour un usage conforme aux réglementations applicables sur la zone à travers un nouveau schéma d'aménagement.

L'objectif est de redonner sa pleine vocation économique au site, en conformité avec le document d'urbanisme, et de définir de nouveaux espaces à bâtir destinés à de nouvelles activités et/ou pour les extensions attendues des entreprises existantes. Ce projet valorisera l'image du lieu et créera une porte d'entrée plus qualitative sur la zone d'activités de l'Anjoly.

Afin de déterminer le potentiel de réaménagement de ce site et sa capacité constructive, la Métropole Aix-Marseille-Provence a lancé en mai 2023 une étude de capacité et de faisabilité urbaine, confiée à l'agence KERN + Associés et au bureau d'études INGEROP sur un périmètre élargi, qui s'est achevée en novembre 2023.

L'étude urbaine a intégré le devenir de la copropriété. La situation de la résidence et la proximité des terrains communaux en friche et de bâtiments d'activités vacants ou bien en mutation ont conduit à adopter une démarche cohérente à l'échelle de ce site.

La requalification et les aménagements urbains, bâtis et paysagers envisagés, s'inscrivent dans l'objectif de redonner à l'îlot sa vocation originelle de centre de vie et de valoriser son image de porte d'entrée Sud-Est de la Z.I. de l'Anjoly.

La démolition de la copropriété « La Lune » offre l'opportunité de reconstituer une véritable façade urbaine Ouest le long de la voie d'Espagne, en définissant de nouveaux espaces à bâtir et en centralisant une activité économique autour d'un village d'entreprises.

Le cœur d'îlot sera également restructuré autour d'un cheminement piéton, cet espace aujourd'hui délaissé sera remis en valeur avec un caractère paysager structurant, en préservant au maximum les espèces végétales et arbres présents. Le cheminement piéton permettra ainsi de déambuler au milieu d'un espace renaturé, connectant les différentes entités programmatiques, qui préservera un îlot de fraîcheur ouvert au public.

Au Nord, la place minérale existante gardera sa vocation, mais sera optimisée et réaménagée en place carrée, lieu de vie et de convivialité (terrasses de restaurants, bancs, ...), les revêtements existants très dégradés seront remplacés par un revêtement plus qualitatif.

L'aménagement du site a pour objectif de participer à la réduction des îlots de chaleur urbains et de contribuer à la désimperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, la surface perméable représente environ 30% du périmètre d'intervention du projet.

Trois lots à bâtir composent le plan de réaménagement de l'îlot, avec une programmation spécifique pour chacun :

- Un centre de vie cadrant et structurant la partie Nord, sur l'emprise de la copropriété, au contact de la place carrée.
- Un village d'entreprises le long de la voie d'Espagne, agencé autour de cours intérieures.
- Un espace de bureaux en frange Est, dans la continuité de l'immeuble vacant réhabilité, anciennement pépinière d'entreprises.

Les emprises foncières libérées permettront ainsi de développer près de 8 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des locaux d'activités économiques.

Ces emprises privées, d'une superficie de 5.000 m<sup>2</sup> représentent environ 37% de l'assiette projet, le reste étant dédié à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.

Le schéma directeur de réaménagement du site ci-dessous a été étudié en collaboration avec la Commune :



Pour la mise en œuvre de ce projet qui dépasse l'échelle de la seule copropriété dont la situation particulière a été décrite ci-avant, la Métropole, en lien avec son aménageur public, entend désormais lancer une procédure d'acquisition publique de cette copropriété sur la base du présent Dossier simplifié d'acquisition.

## **C. RELOGEMENT DES OCCUPANTS ET ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES**

Une cellule de suivi social réunissant différents partenaires (AMPIL – Association méditerranéenne pour l’insertion par le logement ; MDS – Maison départementale de la solidarité ; CAF – Caisse d’allocations familiales ; CCAS – Centre communal d’action sociale ; AVES – Association vitrollaise pour l’animation et la

Cette cellule de suivi social a permis d’entamer la démarche d’identification des propriétaires et occupants, de croiser les connaissances respectives qu’ont les partenaires des occupants et d’envisager des premières modalités d’accompagnement. Il ressort des investigations menées par cette cellule que 23 appartements sont actuellement occupés sur les 27 que compte la résidence. Sur les 27 lots, il n’y a qu’un seul propriétaire occupant, les autres lots étant occupés par des locataires voire des sous locataires en vertu de quelques baux écrits mais également des baux oraux.

L’identification des occupants est difficile en raison de leur grande fluctuation : les appartements libérés sont rapidement squattés par de nouveaux arrivants. Par ailleurs, les occupants sont parfois différents des titulaires du bail (sous-location) ce qui rend complexe le suivi et l’accompagnement.

Sur les 27 logements que comprend la résidence, les habitants de 16 d’entre eux ont été pré-identifiés. Selon l’AMPIL, à l’issue d’une visite en porte-à-porte, cinq logements seraient vacants (studios condamnés ou dont la porte d’entrée est manquante). Il y aurait potentiellement encore six logements dont les occupants n’ont pas été identifiés.

Certains ménages sont éligibles au DALO (droit au logement opposable) et un rapprochement des services de l’Etat est envisagé afin de compléter l’état des lieux de l’occupation de la résidence.

Eu égard au danger que présentent les immeubles pour la santé et la sécurité de leurs habitants, du fait des branchements électriques sauvages effectués par les résidents consécutivement à la coupure de l’approvisionnement en électricité depuis mai 2023, des conditions d’hygiène et de sécurité ne permettant pas une occupation normale et décente des lots (risques de légionellose et d’incendie, infestation par des cafards, encombrement des parties communes et espaces extérieurs par des objets et déchets, état de délabrement avancé des huisseries, garde-corps, installations électriques...), l’édiction d’un arrêté portant interdiction d’habiter les lieux est actuellement à l’étude par les autorités de police compétentes.

L’accompagnement au relogement des ménages sera assuré au travers d’une maîtrise d’œuvre urbaine et sociale (MOUS) externalisée afin de faire émerger des projets viables de logement adapté tenant compte des besoins des ménages ainsi que de leurs capacités financières.

gestion des équipements sociaux ; SAGESSE – Assurance habitation) a été mise en place en août 2023.

**Plan de repérage des ménages identifiés – AMPIL – 31/10/2023 mis à jour le 11/03/2024 :**



TABLEAU DES MENAGES IDENTIFIES

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
	Code logement	Lots supposés	Bailleur correspondant	Loyer demandé par	Montant loyer hors Charges	Charges locatives	Occupant	Occupant NOM	Occupant Prénom	CF	Revenu	Statut	Problématique Logement	Suivi social	Dde Logement Social	Recours DALO	Suivi / Observations	
1																		
2	<b>Bâtiment A</b>																	
3	A01G	1																Porte fermée
4	A01D	2																Porte ouverte
5	A02D	3		500 €	60 €	J.F				FS+1EA	RSA	Loc	Relogement	AVES ASEL	Oui (NUD)	Oui	Paie le loyer sans charges (accord amiable bailleur)	
6	A02G	4				G.A				4A (2C)	Salaire	Loc					Recherche un logement dans le privé	
7	A11G	5				Vacant											Porte condamnée avec des panneaux	
8	A11D	6				Inconnu				4HS		Sous Loc						
9	A12D	7				P.				HS		Squat		CCAS M. Guyot			Ancien logement de Mme AXXXXX / Porte ouverte	
10	A12G	8															Ancien logement de Mme IXXXXXXX (bail effectif) Serrure changée logement serait occupé	
11	A21G	9				A.				HS		Squat	Relogement	Non	Non	Non	M BXXXXXXXXX est venu lui demander de l'argent	
12	A21D	10		500 €	90 €	K.O				HS	RSA	Loc	Relogement	CCAS Mme Navarre	Oui	En cours		
13	A22D	11																
14	A22G	12																
15	<b>Bâtiment B</b>																	
16	B01G	13				G.F				1C+3E (1H)		Loc	Suroccupation	MDS / Sagesse	Oui	PU (09/02/202	Bail serait au nom de l'enfant jeune adulte handicapé	
17	B01D	14				H.				HS		Sous Loc					Cousin occupant locataire en titre	
18	B02D	15				J.F				HS	RSA	Loc						
19	B02G	16				A.K				HS	AAH	Loc		CCAS			DLS ville	
20	B11G	17																
21	B11D	18				A.F				2A		Loc	Relogement				Héberge mère	
22	B12D	19				T.S				HS							Occupation logement contre accord oral bailleur le bailleur ne répondrait plus à l'occupant	
23	B12G	20																
24	B21G	21																
25	B21D	22				J.F				HS		Loc		MDS				
26	B22D	23				F.K				FS	Minimum Vieillesse	P O	Relogement Dette de charges		Oui	En cours	DLS ville	
27	B22G	24																
28	<b>Bâtiment C</b>																	
29	C0G	25																
30	C0D	26																
31	C1	27		700		E.N				2A	Interim	Loc sans bail	Relogement	CCAS Mme Martinez				
32																		
33	?					I.B				HS	RSA	Loc					DLS ville	
34	?					DN.				FS+4E	RSA	Loc	Suroccupation	MDS				
35	?					M.				HS							Signalement ville de la part du locataire	
36	?					A.				FS+3E								

# Etat foncier

N° Parcelle	N° Invariant	Adresse complète	Nature du bâti	Surface (m²)	N° Lot	Propriétaires	Adresse propriétaire
AT 256	@00517		Sols	48	-		
AT 252	@00517		Sols	1152	-		
AT 252	1170447980	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	1		
AT 252	1170447981	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	2		
AT 252	1170447982	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	3		
AT 252	1170447983	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	4		
AT 252	1170447984	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	5		
AT 252	1170447985	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	6		
AT 252	1170447986	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	7		
AT 252	1170447987	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	8		
AT 252	1170447988	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	9		
AT 252	1170447989	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	10		
AT 252	1170447990	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	11		
AT 252	1170447991	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	12		
AT 252	1170447993	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	13		
AT 252	1170447994	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	14		
AT 252	1170447995	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	15		
AT 252	1170447996	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	16		
AT 252	1170447997	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	17		
AT 252	1170447998	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	18		
AT 252	1170447999	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	19		
AT 252	1170448000	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	20		
AT 252	1170448001	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	21		
AT 252	1170448002	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	22		
AT 252	1170448003	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	23		
AT 252	1170448004	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	24		
AT 252	1170448005	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 00	Appartement	21	25		
AT 252	1171059740	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 00	Appartement	46	26		
AT 252	1171059742	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 01	Appartement	69	27		

## **D. PROJET D'ACQUISITION PUBLIQUE**

### **1- Appropriation publique de l'immeuble**

L'engagement d'une procédure de carence d'une copropriété sur le fondement de l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation peut conduire à la mise en œuvre de différentes solutions pour y remédier, nécessairement précédée d'une expropriation : à l'issue du diagnostic de l'expert désigné par le Tribunal pour constater l'importance du déséquilibre financier, la répartition des dettes par copropriétaire, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité des occupants, il peut être décidé de poursuivre l'acquisition des parties communes exclusivement, ou de l'entière copropriété, en vue d'une réhabilitation lourde ou d'une démolition.

Au cas d'espèce, il est apparu que la totalité de l'immeuble devait être acquise et que la démolition totale s'imposait compte-tenu de l'état de dégradation de l'immeuble, de l'incompatibilité de la destination de logement avec le PLU et du projet global de rénovation du quartier.

L'article L. 615-7 du Code de la construction et de l'habitation précise que lorsque l'état de carence est déclaré, l'expropriation est poursuivie au profit de l'une des personnes citées par cet article.

Au cas présent, la Métropole Aix-Marseille-Provence demande, conformément à ces dispositions, à bénéficier de cette mesure d'expropriation.

Le projet simplifié d'acquisition se décline comme suit :

- Le relogement des occupants.
- L'acquisition de l'ensemble des parcelles et des lots de la copropriété.
- L'indemnisation des propriétaires.
- La démolition des bâtiments suite à leur acquisition.
- La remise en état du terrain et sa viabilisation pour permettre d'accueillir un projet de construction à vocation économique, pour un usage conforme aux réglementations applicables sur la zone et dans le cadre d'un nouveau schéma d'aménagement sur l'ensemble de l'îlot désaffecté.

### **2- Conditions techniques de réalisation**

#### **Gestion de l'immeuble et travaux de mise en sécurité :**

La Métropole assurera la gestion du bien dès son entrée en jouissance.

#### **Éléments permettant au Préfet de déclarer les parcelles cessibles :**

L'état parcellaire présente l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre du projet d'acquisition publique de la copropriété La Lune (annexe 2).

### 3- Evaluation sommaire du coût de l'opération

#### 3.1 – Evaluation des dépenses foncières

La Direction de l'Immobilier de l'Etat a été saisie par la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023 en vue de procéder à l'estimation sommaire et globale (ESG) du bien, comme le prévoient les textes.

Cette estimation a été fixée le 10 mai 2024 (annexe n°3).

L'évaluation des dépenses foncières issue de l'Estimation Sommaire et Globale (E.S.G) s'élève à la somme arrondie de 1.870.000 euros H.T, toutes indemnités comprises, selon le détail suivant :

Indemnité principale (valeur vénale des biens) .....	1 281 600 €
Indemnité de remploi, marge et aléas .....	586 188 €

L'établissement de l'ESG répond notamment aux exigences de l'article L.615-6 II du code de la construction et de l'habitation en vertu duquel " [...] Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût [...] ». Elle correspond à une enveloppe financière globale d'acquisition du foncier nécessaire à une opération d'ensemble d'aménagement urbain.

Les évaluations détaillées seront établies ultérieurement une fois le présent dossier approuvé, pour les besoins de la prise de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité par le Préfet des Bouches-du-Rhône, qui fixera notamment le montant de l'indemnité provisionnelle à allouer à chaque copropriétaire. Ces évaluations tiendront compte de la situation particulière – tant physique que juridique – de chaque bien (lot par lot et pour chaque copropriétaire concerné) et seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L. 615-8 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation : "La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L.615-6 du présent code et le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L.511-2 du présent code".

Cette estimation ne comprend pas l'ensemble des frais notariés nécessaires à la passation des actes. Aussi, il est également prévu une provision d'un montant de 150 000 € HT afin de couvrir les frais d'actes notariés liés à l'acquisition des biens.

#### 3.2 – Evaluation du coût des travaux de démolition de la copropriété

Le coût estimatif de la démolition des trois bâtiments de la copropriété (frais de maîtrise d'œuvre et de diagnostics techniques inclus) est de 340.000 € H.T soit 408.000 € T.T.C.

Des ajustements de ce montant pourront s'avérer nécessaires au regard des conclusions des différents diagnostics qui seront réalisés préalablement à l'opération de déconstruction.

### 3.3 – Evaluation du coût des travaux de réaménagement et reconversion du site

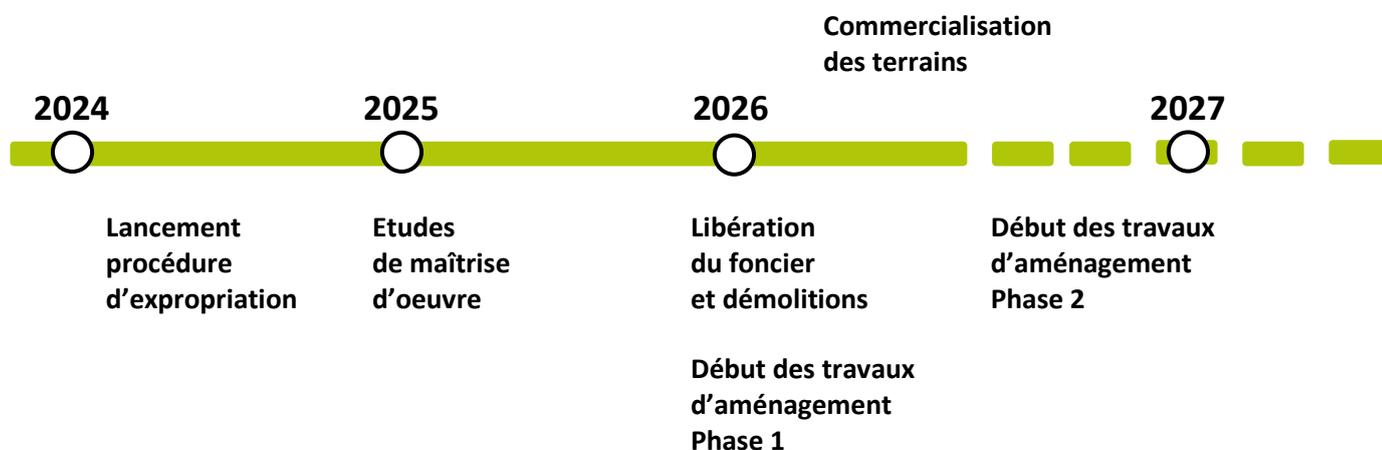
Le montant total du réaménagement de l'ensemble du site élargi est estimé à 2.990.000 € H.T., dont la décomposition est la suivante :

Diagnostics & Etudes préalables	.....	160 000 €
Honoraires techniques & Maîtrise d'œuvre	.....	200 000 €
Travaux d'aménagement & Aléas	.....	2 200 000 €
Prestation aménageur	.....	350 000 €
Autres frais divers	.....	80 000 €

### 3.4 – Montant total prévisionnel

En l'état, le coût total prévisionnel de l'opération (foncier, honoraires & travaux) serait estimé à environ 5.350.000 euros HT.

## 4- Calendrier prévisionnel de la procédure et de la réalisation



## E. REFERENCES TEXTUELLES

### Article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation :

*I. - Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.*

*II. - Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.*

*III. - Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance.*

*La notification des conclusions de l'expertise au représentant de l'Etat dans le département et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 143-3, L. 184-1 et au chapitre Ier du titre Ier du livre V du présent code.*

*Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal judiciaire, les parties ayant été dûment entendues ou appelées convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.*

*IV. - Le jugement du président du tribunal judiciaire est notifié au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, aux copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, et au maire de la commune*

*ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.*

*A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.*

*Le jugement du tribunal judiciaire est transmis au représentant de l'Etat dans le département.*

*V. - Au cours de la première assemblée délibérante suivant le jugement du président du tribunal judiciaire, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*VI. - Le cas échéant, dans le jugement prononçant l'état de carence, le président du tribunal judiciaire désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.*

*Sans préjudice des dispositions des articles L. 615-7 à L. 615-10 du présent code, la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.*

*VII. - Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement de carence.*

*VIII. - La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire.*

*Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.*

#### **Article L. 615-7 du Code de la construction et de l'habitation :**

*Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital.*

*Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'Etat dans le département, par arrêté :*

*1° déclare l'utilité publique du projet mentionné au V de l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;*

*2° déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;*

*3° indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;*

4° fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article 36 de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

#### **Article L. 615-8 du Code de la construction et de l'habitation :**

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 615-7 produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 242-2 à L. 242-6, L. 311-1 à L. 311-8, L. 312-1, L. 321-2 à L. 321-6 et L. 323-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux articles L. 322-1 à L. 322-12 du même code.

La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L. 615-6 du présent code et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L. 511-2 du présent code.

#### **Article L. 615-9 du Code de la construction et de l'habitation :**

Pour les propriétaires occupants, l'indemnité d'occupation versée à l'expropriant ouvre droit aux allocations de logement prévues au 2° de l'article L. 821-1.

# **ANNEXES**

- 1. Ordonnance du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023 prononçant l'état de carence***
- 2. Plan et état parcellaire***
- 3. Estimation sommaire et globale***

# **ANNEXE 1**

*Ordonnance du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence  
du 26 septembre 2023 prononçant l'état de carence*

**TRIBUNAL JUDICIAIRE**  
**D'AIX-EN-PROVENCE**

**JUGEMENT - PROCEDURE ACCELEREE AU FOND**

---

MINUTE N° : 23/  
JUGEMENT DU : 26 Septembre 2023  
DOSSIER N° : N° RG 23/01250 - N° Portalis DBW2-W-B7H-L5M3

**PRÉSIDENTE** : Madame Anne TIXEIRE, Vice-Présidente assistée de Madame Estelle ATTALI, greffier lors des débats et de Madame Christelle COLLOMP, greffier lors de la mise à disposition,

**DEMANDERESSE**

**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

dont le siège social est sis 58, Boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE, prise en la personne de sa Présidente en exercice domiciliée es qualité audit siège représentée par Me Nicolas CHARREL, avocat plaidant au barreau de Paris et par Me Monique TOUITOU, avocat postulant au barreau de MARSEILLE,

**DEFENDERESSES**

**CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES**

dont le siège social est sis 3 avenue du Président-Kennedy - 13700 MARIANNE  
non comparante

**L'ETAT FRANÇAIS**

dont le siège social est sis l'Hôtel de préfecture boulevard Paul Peytral - 13006 MARSEILLE, pris en la personne du préfet des bouches du Rhône domicilié es qualité audit siège  
non comparante

**COMMUNE DE VITROLLES**

dont le siège social est sis place de Provence - 13127 VITROLLES, prise en la personne de son Maire en exercice domicilié es qualité audit siège  
non comparante

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "RESIDENCE LUNE"**

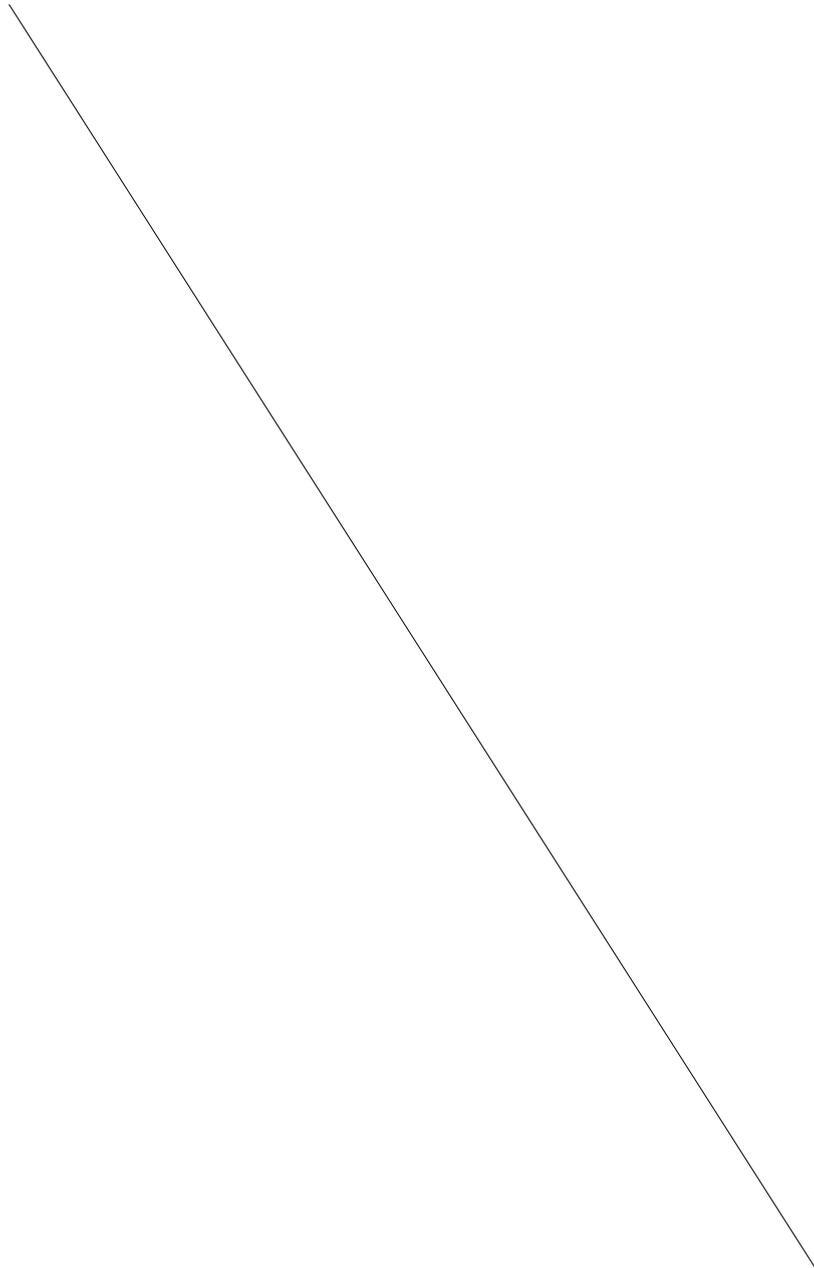
dont le siège social est sis 1 voie d'Espagne - ZAC de l'Anjoly - 13127 VITROLLES, représenté et pris en la personne de Monsieur Didier AMPHOUX, Es qualité d'administrateur provisoire de LA copropriété en vertu d'une ordonnance de désignation du 20 avril 2018, demeurant Arteparc de Fuveau Bâtiment C, 29 Allée Saint-Jean ? 13710 Fuveau  
non comparante

## DÉBATS

A l'audience publique du : **22 Août 2023**, l'affaire a été mise en délibéré au **26 Septembre 2023**, avec avis du prononcé du jugement par mise à disposition au Greffe.

## JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe le : **26 Septembre 2023**



le 26/09/2023  
grosse à  
**Me Monique TOUITOU**  
**Me Nicola CHARREL**  
copie :

## EXPOSE DU LITIGE

L'Immeuble en copropriété dite « RESIDENCE LUNE » sise 1 voie de l'Espagne – ZAC de l'Anjoly à VITROLLES (13 127) est composée de trois bâtiments A, B & C comportant 27 lots principaux édifiés sur un terrain situé à Vitrolles, 1 Voie d'Espagne, ZAC de l'Anjoly et cadastré :

- Section AT N°252 lieudit LE PERA pour une surface de 11a 52ca
- Section AT N°256 lieudit LE PERA pour une surface de 48ca

Soit une surface totale de 12a.

L'agence de la comtesse, syndic professionnel de la résidence LUNE, a demandé courant 2018 la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété selon les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Monsieur Didier AMPHOUX, a été désigné en cette qualité par ordonnances en date des 30 mars et 20 Avril 2018 avec pour mission de redresser le syndicat de copropriété en difficulté.

Au cours de sa mission, Monsieur AMPHOUX a pu constater que :

- En mars 2019, la dette due à la Société des Eaux de Marseille s'élevait à la somme de 90.426,87 euros et le montant des impayés des charges de copropriété à la somme de 53.925,47 euros, soit 89,87 % des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel;
- Les logements de la résidence ne disposent pas de compteurs électriques individuels ; toutefois, la commune de VITROLLES considère que la résidence ayant été transformée en bâtiment à usage d'habitation, en 2000, en dehors de toute autorisation d'urbanisme, la pose de compteurs électriques individuels ne peut intervenir ;
- Tenant les difficultés rencontrées par la copropriété, la vente de lots s'est accélérée au cours du premier semestre de l'année 2019, laissant Monsieur AMPHOUX « *perplexe quant au devenir de ces ventes si la destination d'immeuble à usage d'habitation n'est pas reconnue par les services d'urbanisme de la Ville de Vitrolles* » ; Monsieur AMPHOUX a donc sollicité, en juin 2019, la position de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance quant « *à la situation de la Résidence Lune* » et « *au devenir des logements acquis par les propriétaires actuels qui détiennent des titres de propriété faisant état d'une destination de l'immeuble qui ne correspond pas au Plan Local d'Urbanisme* ».

Or, au 31/12/2021 la situation financière de la copropriété était ainsi constatée :

- la dette des copropriétaires vis à vis du syndicat s'élevait à 186.977 €,
- les dettes des fournisseurs s'élevaient à 117.726 €,
- les charges à régler s'élevaient à 25.000 €,
- tandis que la trésorerie disponible était de 32,17 €.

Par jugement du 29 novembre 2022, le Président du Tribunal judiciaire d'Aix en Provence a ordonné une expertise au fins de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes ; et le coût des travaux à mettre en oeuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants et enfin de fournir tous éléments techniques et financiers de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déclarer la copropriété dite RESIDENCE LUNE en état de carence en application des dispositions de l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le 4 juillet 2023, Monsieur BRAULT, expert désigné déposé son rapport et relevé que :

- Les conditions d'hygiène et de sécurité dans la résidence ne sont pas respectés pour une occupation normale et décente des lots de la résidence, il existe des risques de légionellose et d'incendie,
- Les abords se trouvent dans un état déplorable relevant d'une déchetterie sauvage,
- Le déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires et l'augmentation significative des dettes par copropriétaires,
- L'apurement des comptes débiteurs des copropriétaires est irréalisable.

Par actes d'huissier en date du 3 août 2023 la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE a saisi la juridiction des référés selon les modalités de la procédure accélérée au fond, afin de voir reconnaître l'état de carence de l'ensemble immobilier "RÉSIDENCE LUNE" afin de lui permettre de procéder à l'expropriation de l'ensemble immobilier en vue de préserver la sécurité des habitants des lieux.

Les défendeurs, régulièrement assignés, n'ont pas comparu ni constitué avocat.

## **MOTIVATION**

Aux termes de l'article L 615-6 du Code de la construction et de l'habitation :

I. - Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

II. - Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

III. - Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société

civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance.

La notification des conclusions de l'expertise au représentant de l'Etat dans le département et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 143-3, L. 184-1 et au chapitre Ier du titre Ier du livre V du présent code.

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal judiciaire, les parties ayant été dûment entendues ou appelées convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

IV. - Le jugement du président du tribunal judiciaire est notifié au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, aux copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Le jugement du tribunal judiciaire est transmis au représentant de l'Etat dans le département.

V. - Au cours de la première assemblée délibérante suivant le jugement du président du tribunal judiciaire, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

VI. - Le cas échéant, dans le jugement prononçant l'état de carence, le président du tribunal judiciaire désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

Sans préjudice des dispositions des articles L. 615-7 à L. 615-10 du présent code, la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire.

VII. - Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement de carence.

VIII. - La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire.

Or en l'espèce la lecture du rapport d'expertise permet de conclure à l'incapacité manifeste d'assurer la conservation de l'immeuble, ainsi que la santé et la sécurité de ses occupants.

L'Expert Monsieur BRAULT a alors constaté que les logements présentent des manquements au règlement sanitaire départemental et aux règles afférentes aux logements décents, des systèmes de ventilation défaillants, incohérents et/ou insuffisants, des problèmes d'humidité, un manque d'isolation thermique et phonique, des installations électriques non conformes à la réglementation en vigueur, un défaut d'entretien des parties communes qui peut nuire à la santé des occupants .

Dans son rapport en pages 40 et 42, Monsieur l'Expert soutient qu'il existe un risque sérieux de légionellose pour les habitants de l'ensemble immobilier.

Il préconise en conséquence que toute production d'eau soit stoppée (page 40 du rapport).

Par ailleurs, dans un courrier électronique en date du 12 Mai 2023 adressé à l'Expert Monsieur BRAULT, Monsieur Didier AMPHOUX mentionnait qu'ENEDIS avait procédé à la coupure en électricité de la totalité de la RÉSIDENCE LUNE en cela compris l'ensemble des logements, ceux-ci étant raccordés sur le compteur général de l'immeuble. Il y a donc urgence à statuer sur l'état de carence.

Il conviendra donc d'accueillir la demande formée par la métropole.

## **PAR CES MOTIFS**

**Statuant par décision réputée contradictoire prononcée en premier ressort selon la procédure accélérée au fond :**

**DÉCLARE** l'état de carence de la copropriété RESIDENCE LUNE, représentée par le syndicat des copropriétaires et des vingt-sept propriétaires, résidence composée de trois bâtiments A, B & C sise 1 voie de l'Espagne – ZAC de l'Anjoly à VITROLLES (13127) et cadastré Section AT N°252 lieudit LE PERA pour une surface de 11a 52ca et Section AT N°256 lieudit LE PERA pour une surface de 48ca,

**ORDONNE** que la décision à intervenir soit notifiée à l'ensemble des personnes suivantes:

- Au Syndicat des copropriétaires,
- Aux Copropriétaires,
- A l'Administrateur provisoire,
- A l'Organisme payeur des allocations logement,
- Au Maire de la commune de Vitrolles,
- Au Préfet,

**ORDONNE** l'affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble de la présente décision, afin de notification à l'ensemble des parties si l'adresse des destinataires demeure inconnue,

**DIT** que la métropole conservera la charge des dépens.

**AINSI FAIT ET PRONONCÉ CE JOUR**

**LE GREFFIER,**

**LE PRÉSIDENT,**

# **ANNEXE 2**

*Plan et état parcellaire*

Département :  
BOUCHES DU RHONE

Commune :  
VITROLLES

Section : AT  
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/03/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

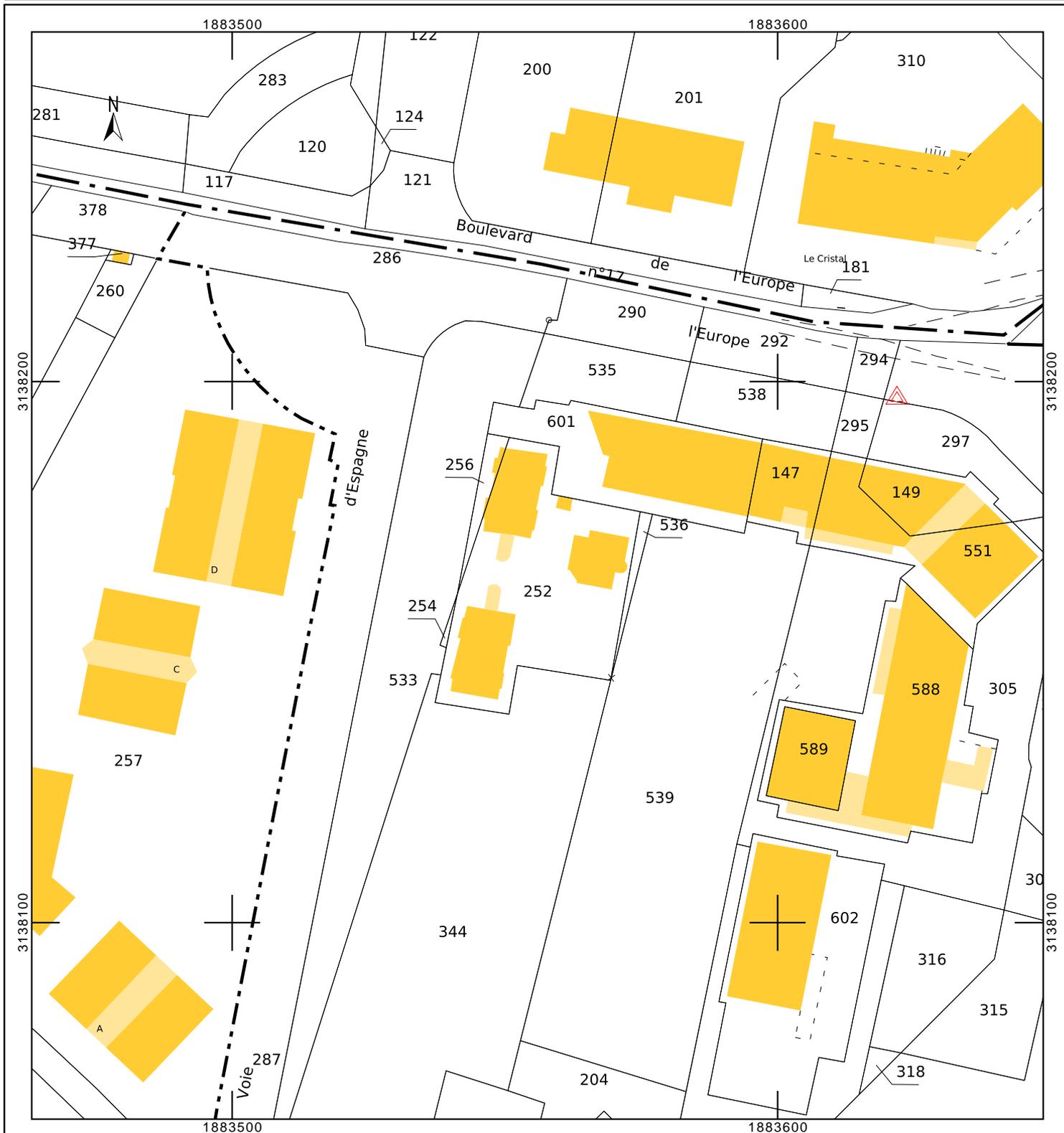
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER D'AIX  
10, Avenue de la Cible 13626  
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1  
tél. 04 42 37 54 00 -fax  
cdfif.aix-en-  
provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# Parcelle AT0252

## Resumé

<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Surface géographique :</b>	1161 m <sup>2</sup>
<b>Contenance :</b>	1152 m <sup>2</sup>
<b>Adresse :</b>	LE PERA (B101)
<b>Bâtie :</b>	Oui
<b>Urbaine :</b>	Non
<b>Date de mutation:</b>	-

## Propriétaire(s)

### Compte

@00517

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
LES COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE 117 AT 252 RES LUNE		AGENCE DE LA COMTESSE 0053 AV DU PR ADO 13006 MARSEILLE	-	propriétaire

## Plan Local d'Urbanisme

Type	Nom	Règlement	Impact	Commentaire	Taux d'inclusion
<u>Zonages</u>	UEt	<u>règlement</u>	1162m <sup>2</sup>	UEt - relatif à des secteurs à dominante de bureaux	100%
<u>Prescriptions</u>	Prescription Zone Ruissellement/Inondations (A.Z.U.)		1162m <sup>2</sup>	Autre	100%
<u>Informations</u>	Prescription sur zone de de risque de bruit aéroportuaire classe C - PEB-SNIA2006 (Aléa Moyen)		1162m <sup>2</sup>	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%

## Zone UEt

Nom	UEt
Vocation	urbaine
Description	UEt - relatif à des secteurs à dominante de bureaux
Approbation	07/02/2020
Validité	28/11/2013
Surface	89250.62m <sup>2</sup>
Règlement	<u>UEt</u>

## Prescription Zone Ruissellement/Inondations

Nom	Prescription Zone Ruissellement/Inondations
Texte	A.Z.U.
Description	Autre

Approbation 07/02/2020  
Validité 28/11/2013  
Surface 9492031.58m<sup>2</sup>

Prescription sur zone de de risque de bruit aéroportuaire classe C - PEB-SNIA2006

Nom Prescription sur zone de de risque de bruit aéroportuaire classe C - PEB-SNIA2006  
Texte Aléa Moyen  
Description Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace  
Surface 4367068.26m<sup>2</sup>

#### Subdivision(s) fiscale(s)

Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m <sup>2</sup> )	Revenu (€)	Référence (€)
-	Sols	-	Sols	-	1152	-	-
<b>Total</b>					1152	-	-

#### Élément(s) bâti(s)

Invariant	Type	Nature	Occupation	Date de mut.	Année de const.	Valeur cad. (€)	Propriétaire princ.
<u>1170447980</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	29/05/2014	1988	751	M SALAS LAURENT SERGE JEAN LOUIS
<u>1170447981</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	29/05/2014	1988	751	M SALAS LAURENT SERGE JEAN LOUIS
<u>1170447982</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	25/07/2014	1988	751	M BOUABDALLAH STERT
<u>1170447983</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	27/02/2015	1988	751	LES TROIS PIERRE
<u>1170447984</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	30/12/2015	1988	751	M KERROUCHE MOHAMMED SAID
<u>1170447985</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	26/03/2015	1988	751	SCI ARTY
<u>1170447986</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	17/11/2022	1988	751	MME FRICHER MAXINE SYLVIE PASCALE
<u>1170447987</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	28/08/2015	1988	751	MME BENSOUSSAN AURELIE REBECCA
<u>1170447988</u>	Appartement	Appartement	Location autre que	27/02/2015	1988	751	LES TROIS PIERRE

Invariant	Type	Nature	Occupation	Date de mut.	Année de const.	Valeur cad. (€)	Propriétaire princ.
			propriétaire ou usufruitier				
<u>1170447989</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	22/05/2015	1988	751	M RAMAHANDRY ANDRIAMIRADO
<u>1170447990</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	30/12/2015	1988	751	M KERROUCHE MOHAMMED SAID
<u>1170447991</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	05/08/2015	1988	751	M RAKOTO TANJONA
<u>1170447993</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	26/03/2015	1988	751	SCI ARTY
<u>1170447994</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	22/05/2014	1988	751	MME ABADIE AUDREY MARIE THERESE
<u>1170447995</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	22/05/2014	1988	751	MME ABADIE MARYLIN DOMINIQUE
<u>1170447996</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	06/07/2016	1988	751	M AUDIBERT LAURENT THIERRY
<u>1170447997</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	28/08/2015	1988	751	MME BENSOUSSAN AURELIE REBECCA
<u>1170447998</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	26/06/2014	1988	751	RIO-PACA
<u>1170447999</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	26/06/2014	1988	751	RIO-PACA
<u>1170448000</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	26/06/2014	1988	751	RIO-PACA
<u>1170448001</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	30/12/2019	1988	751	M MEFFRE JEROME MANUEL SEBASTIEN
<u>1170448002</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	26/06/2014	1988	751	RIO-PACA
<u>1170448003</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	03/06/2014	1988	751	MME SAOULI FARIDA KHALFALLAH FARIDA
<u>1170448004</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	28/04/2014	1988	751	MME CASSAR ALEXANDRA CONCEPTION

Invariant	Type	Nature	Occupation	Date de mut.	Année de const.	Valeur cad. (€)	Propriétaire princ.
<u>1170448005</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	08/08/2014	1988	672	MME ABADIE MARYLIN DOMINIQUE
<u>1171059740</u>	Appartement	Appartement	Vacant	08/11/2016	1988	1067	M AUDIBERT LAURENT THIERRY
<u>1171059742</u>	Appartement	Appartement	Location autre que propriétaire ou usufruitier	19/04/2012	1988	1548	SOCIETE IMMOBILIERE PHOCEENNE

## Invariant 1170447980

### Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	29/05/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

### P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

### Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 28 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 24 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

### Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME AMIR MALIKA SALAS MALIKA	Née le 24/06/1966 à 13 MARSEILLE	0004 CHE DEOUS HOURS 64160 BERNADETS	indivision simple	propriétaire

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M SALAS LAURENT SERGE JEAN LOUIS	Né le 24/06/1963 à 34 MONTPELLIER	0004 CHE DEOUS HOURS 64160 BERNADETS	indivision simple	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000001	34 / 1000

## Invariant 1170447981

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	29/05/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME AMIR MALIKA SALAS MALIKA	Née le 24/06/1966 à 13 MARSEILLE	0004 CHE DEOUS HOURS 64160 BERNADETS	indivision simple	propriétaire
M SALAS LAURENT SERGE JEAN LOUIS	Né le 24/06/1963 à 34 MONTPELLIER	0004 CHE DEOUS HOURS 64160 BERNADETS	indivision simple	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000002	34 / 1000

## Invariant 1170447982

### Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	25/07/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

### P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

### Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

### Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M BOUABDALLAH STERT	Né le 12/11/1975 à 74 CHAMONIX MONT BLANC	0016 ALL PHILIPPE BROCARD 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire
MME TERKI YOUSRA	Née le 02/05/1983 à 99 ALGERIE(CONSTANTINE)	0825 RUE DU PRE DE L ANE 73000 CHAMBERY	indivision simple	propriétaire

### Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000003	34 / 1000

## Invariant 1170447983

### Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00
------------------	-----------------------------

**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 27/02/2015  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
LES TROIS PIERRE		0176 RUE DE LA GLACIERE 13730 SAINT-VICTORET	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000004	34 / 1000

## Invariant 1170447984

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 30/12/2015  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M KERROUCHE MOHAMMED SAID	Né le 01/01/1974 à 99 ALGERIE(EL OUED)	0006 PL DES ARTS 95120 ERMONT	-	propriétaire

## Copropropriété

N° Lot	Tantièmes
0000005	33 / 1000

## Invariant 1170447985

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	26/03/2015
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : -

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
	Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
SCI ARTY		PAR SASSANO JULIEN 0011 RUE CHARLES GOUNOD 13960 SAUSSET-LES-PINS	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000006	34 / 1000

## Invariant 1170447986

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	17/11/2022
<b>Mutation propriétaire :</b>	Oui
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME FRICHER MAXINE SYLVIE PASCALE	Née le 04/02/1987 à	VALLON DES MAGNANS 13170 LES PENNES	indivision simple	propriétaire

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
	30 NIMES	MIRABEAU		
M SAUTERELLE AARON THIERRY DANIEL	Né le 04/11/2013 à 13 VITROLLES	C/ FRICHER VALLON DES MAGNANS 13170 LES PENNES MIRABEAU	indivision simple	propriétaire
MME SAUTERELLE JOY EMELINE CHARLINE	Née le 21/08/2018 à 13 VITROLLES	C/ FRICHER VALLON DES MAGNANS 13170 LES PENNES MIRABEAU	indivision simple	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000007	34 / 1000

## Invariant 1170447987

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	28/08/2015
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME BENSOUSSAN AURELIE REBECCA	Née le 28/06/1984 à 31 TOULOUSE	0239 BD PERIER 13008 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000008	33 / 1000

## Invariant 1170447988

### Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	27/02/2015
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

### P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

### Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

### Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
LES TROIS PIERRE		0176 RUE DE LA GLACIERE 13730 SAINT-VICTORET	-	propriétaire

### Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000009	33 / 1000

## Invariant 1170447989

### Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier

**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 22/05/2015  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME RABENIAHY MIZANA ARINOTA MANOELLA	Née le 15/06/1988 à 99 MADAGASCAR	RESIDENCE LES CARIATIDES BAT B 0030 RUE DU JAS DES VACHES 13100 AIX EN PROVENCE	indivision simple	propriétaire
M RAMAHANDRY ANDRIAMIRADO	Né le 08/10/1980 à 99 MADAGASCAR(ANTANIFOTSY)	RESIDENCE LES CARIATIDES BAT B 0030 RUE DU JAS DES VACHES 13100 AIX EN PROVENCE	indivision simple	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000010	34 / 1000

**Invariant 1170447990**

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 30/12/2015

**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M KERROUCHE MOHAMMED SAID	Né le 01/01/1974 à 99 ALGERIE(EL OUED)	0006 PL DES ARTS 95120 ERMONT	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000011	34 / 1000

## Invariant 1170447991

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 05/08/2015  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M RAKOTO TANJONA	Né le 27/04/1983 à 99 MADAGASCAR(BEFELATANANA)	0264 RUE CHARLES KADDOUZ 13012 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropropriété

N° Lot	Tantièmes
0000012	33 / 1000

**Invariant 1170447993**

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	26/03/2015
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
SCI ARTY		PAR SASSANO JULIEN 0011 RUE CHARLES GOUNOD 13960 SAUSSET-LES-PINS	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000013	34 / 1000

## Invariant 1170447994

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	22/05/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME ABADIE AUDREY MARIE THERESE	Née le 13/11/1972 à 13 MARSEILLE	LES CAMOINS 0010 BD DES FAUVETTES 13011 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000014	33 / 1000

**Invariant 1170447995**

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 22/05/2014  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME ABADIE MARYLIN DOMINIQUE	Née le 24/02/1967 à 13 MARSEILLE	LES CAMOINS 0010 BD DES FAUVETTES 13011 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000015	33 / 1000

**Invariant 1170447996**

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 06/07/2016  
**Mutation propriétaire :** Non

**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M AUDIBERT LAURENT THIERRY	Né le 05/09/1982 à 75 PARIS 14	RESIDENCE LES NYMPHEAS BAT D 0002 RU E DE LA BARGELADE 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire
MME CARMONA VIRGINIE JESSICA NATHALIE	Née le 09/09/1986 à 13 AIX EN PROVENCE	RESIDENCE LES NYMPHEAS BAT D 0002 RU E DE LA BARGELADE 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000016	34 / 1000

## Invariant 1170447997

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 28/08/2015  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME BENSOUSSAN AURELIE REBECCA	Née le 28/06/1984 à 31 TOULOUSE	0239 BD PERIER 13008 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropropriété

N° Lot	Tantièmes
0000017	34 / 1000

**Invariant 1170447998**

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	26/06/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : -

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
	Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
RIO-PACA		CHEZ BARNIER 0009 RUE JEAN-PIERRE MOUSTIER 13001 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000018	34 / 1000

## Invariant 1170447999

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	26/06/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
RIO-PACA		CHEZ BARNIER 0009 RUE JEAN-PIERRE MOUSTIER	-	propriétaire

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
		13001 MARSEILLE		

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000019	34 / 1000

**Invariant 1170448000**

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	26/06/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
RIO-PACA		CHEZ BARNIER 0009 RUE JEAN-PIERRE MOUSTIER 13001 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000020	34 / 1000

**Invariant 1170448001**

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 30/12/2019  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME ATTARD ELODIE PRISCILLA MEFFRE ELODIE PRISCILLA	Née le 21/11/1984 à 13 MARSEILLE	0011 CHE DU TROU DU LOUP 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire
M MEFFRE JEROME MANUEL SEBASTIEN	Né le 15/01/1986 à 13 AIX EN PROVENCE	0011 CHE DU TROU DU LOUP 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire

## Copropropriété

N° Lot	Tantièmes
0000021	34 / 1000

## Invariant 1170448002

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 26/06/2014

**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
RIO-PACA		CHEZ BARNIER 0009 RUE JEAN-PIERRE MOUSTIER 13001 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000022	34 / 1000

## Invariant 1170448003

## Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 03/06/2014  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 751 €  
**Niveaux :** 03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03 Gros murs : Béton Toitures : Béton	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M KHALFALLAH RACHID	Né le 09/07/1942 à 91 ALGERIE	0001 VOIED'ESPAGNE 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire
MME SAOULI FARIDA KHALFALLAH FARIDA	Née le 12/11/1945 à 91 ALGERIE	RESIDENCE LUNE 0001 VOIED'ESPAGNE 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire

## Copropropriété

N° Lot	Tantièmes
0000023	34 / 1000

## Invariant 1170448004

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	28/04/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	751 €
<b>Niveaux :</b>	03

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	017	261	1501	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 24 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 04 Nb. pièces princ. : 04 Entretien : bon Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 03	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s)	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
	Gros murs : Béton Toitures : Béton	01 lavabo(s) 01 W.C.		

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME CASSAR ALEXANDRA CONCEPTION	Née le 15/12/1982 à 13 MARSEILLE	0006 RUE DE LA SOURCE 13220 CHATEAUNEUF-LES- MARTIGUES	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000024	34 / 1000

## Invariant 1170448005

## Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 00
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Location autre que propriétaire ou usufruitier
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	08/08/2014
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	672 €
<b>Niveaux :</b>	00

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	011	234	1343	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 21 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 03 Nb. pièces princ. : 03 Entretien : indéterminé Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 00 Gros murs : Pierre Toitures : Tuiles	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 01 chambre(s) 0 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
MME ABADIE MARYLIN DOMINIQUE	Née le 24/02/1967 à 13 MARSEILLE	LES CAMOINS 0010 BD DES FAUVETTES 13011 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000025	30 / 1000

## Invariant 1171059740

### Résumé

<b>Adresse :</b>	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 00
<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Type :</b>	Appartement
<b>Nature :</b>	Appartement
<b>Occupation :</b>	Vacant
<b>Année de construction :</b>	1988
<b>Date de mutation :</b>	08/11/2016
<b>Mutation propriétaire :</b>	Non
<b>Valeur cadastrale :</b>	1067 €
<b>Niveaux :</b>	00

### P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	011	371	2133	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

### Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 46 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 05 Nb. pièces princ. : 05 Entretien : indéterminé Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 00 Gros murs : Pierre Toitures : Tuiles	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 01 douche(s) 01 lavabo(s) 01 W.C.	01 salle(s) à manger 02 chambre(s) 1 cuisine(s) 01 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

### Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
M AUDIBERT LAURENT THIERRY	Né le 05/09/1982 à 75 PARIS 14	RESIDENCE LES NYPHEAS BAT D 0002 RU E DE LA BARGELADE 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire
MME CARMONA VIRGINIE JESSICA NATHALIE	Née le 09/09/1986 à 13 AIX EN PROVENCE	RESIDENCE LES NYPHEAS BAT D 0002 RU E DE LA BARGELADE 13127 VITROLLES	indivision simple	propriétaire

### Copropriété

N° Lot	Tantièmes
0000026	65 / 1000

## Invariant 1171059742

### Résumé

**Adresse :** 0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 01  
**Commune :** VITROLLES (132117)  
**Type :** Appartement  
**Nature :** Appartement  
**Occupation :** Location autre que propriétaire ou usufruitier  
**Année de construction :** 1988  
**Date de mutation :** 19/04/2012  
**Mutation propriétaire :** Non  
**Valeur cadastrale :** 1548 €  
**Niveaux :** 00

## P.E.V.

N°	Nat.	Cat.	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf. (€)	Val. Loc. Ann. (€)	Nat. exemp.	Local révisé
001	Habitation	6	A	011	539	3095	-	Catégorie : - Secteur : - Coef. localisation : -

## Habitation(s) principale(s)

P.E.V.	Divers	Éléments de conf.	Pièces	Surfaces (m <sup>2</sup> )
001	Surface : 69 m <sup>2</sup> Nb. pièces : 07 Nb. pièces princ. : 07 Entretien : indéterminé Année de const. : 1988 Nb. de niveaux : 00 Gros murs : Pierre Toitures : Tuiles	EAU ELECTRICITE CHAUFFAGE EGOUTS 00 baignoire(s) 02 douche(s) 02 lavabo(s) 02 W.C.	01 salle(s) à manger 03 chambre(s) 1 cuisine(s) 02 salle(s) d'eau(s) 00 annexe(s)	Cave(s) : - Grenier(s) : - Terrasse(s) : - Garage(s) : -

## Propriétaire(s) de(s) bâti(s)

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
SOCIETE IMMOBILIERE PHOCEENNE		CHEZ AGENCE DE LA COMTESSE 0020 CRS PIERRE PUGET 13006 MARSEILLE	-	propriétaire

## Copropropriété

N° Lot	Tantièmes
0000027	95 / 1000

# Parcelle AT0256

## Resumé

<b>Commune :</b>	VITROLLES (132117)
<b>Surface géographique :</b>	61 m <sup>2</sup>
<b>Contenance :</b>	48 m <sup>2</sup>
<b>Adresse :</b>	LE PERA (B101)
<b>Bâtie :</b>	Non
<b>Urbaine :</b>	Non
<b>Date de mutation:</b>	-

### Propriétaire(s)

#### Compte

@00517

Nom	État civil	Adresse	Indivision	Droits
LES COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE 117 AT 252 RES LUNE		AGENCE DE LA COMTESSE 0053 AV DU PR ADO 13006 MARSEILLE	-	propriétaire

### Plan Local d'Urbanisme

Type	Nom	Règlement	Impact	Commentaire	Taux d'inclusion
<u>Zonages</u>	UEt	<u>règlement</u>	61m <sup>2</sup>	UEt - relatif à des secteurs à dominante de bureaux	100%
<u>Prescriptions</u>	Prescription Zone Ruissellement/Inondations (A.Z.U.)		61m <sup>2</sup>	Autre	100%
<u>Informations</u>	Prescription sur zone de de risque de bruit aéroportuaire classe C - PEB-SNIA2006 (Aléa Moyen)		61m <sup>2</sup>	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100%

### Zone UEt

Nom	UEt
Vocation	urbaine
Description	UEt - relatif à des secteurs à dominante de bureaux
Approbation	07/02/2020
Validité	28/11/2013
Surface	89250.62m <sup>2</sup>
Règlement	<u>UEt</u>

### Prescription Zone Ruissellement/Inondations

Nom	Prescription Zone Ruissellement/Inondations
Texte	A.Z.U.
Description	Autre

Approbation 07/02/2020  
 Validité 28/11/2013  
 Surface 9492031.58m<sup>2</sup>

Prescription sur zone de de risque de bruit aéroportuaire classe C - PEB-SNIA2006

Nom Prescription sur zone de de risque de bruit aéroportuaire classe C - PEB-SNIA2006  
 Texte Aléa Moyen  
 Description Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace  
 Surface 4367068.26m<sup>2</sup>

Subdivision(s) fiscale(s)

Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m <sup>2</sup> )	Revenu (€)	Référence (€)
-	Sols	-	Sols	-	48	-	-
<b>Total</b>					48	-	-

# **ANNEXE 3**

*Estimation sommaire et globale*



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

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

**Pôle Gestion Publique**

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des  
patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale

52, rue Liandier

13008 MARSEILLE

[drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Affaire suivie par : Michel MELLOUL

Téléphone : 04 91 09 60 81

michel.melloul@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2024-13117-29870

DS 17445977

connexe DS 15220732 OSE 2023-13117-92842

Marseille, le 10/05/2024

La directrice régionale des Finances publiques

à

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE  
Estimation Sommaire et Globale**

**Désignation du bien : Appartements.**

**Adresse du bien : Lieudit LE PERA, 13127 Vitrolles.**

**Dépense prévisionnelle : 1 870 000 € HT (sous réserve de DUP).**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

M. Nicolas BONFILS.

**2 – DATE DE CONSULTATION**

: 16/04/2024

**DATE DE RÉCEPTION**

: 16/04/2024

**DATE DE VISITE**

: Bien non visité

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »**

: 16/04/2024

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

- Projet d'expropriation d'une copropriété dans le cadre d'une procédure de carence.  
Selon les indications du consultant, l'expropriation doit avoir pour objet la démolition totale  
de l'immeuble en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement : « projet simplifié

d'acquisition publique en vue [...] de la démolition totale [...] de l'immeuble concerné » conformément à l'article L615-6 du CCH.

- Demande d'estimation sommaire et globale (ESG).

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AT 252 (1152 m<sup>2</sup>) et AT 256 (48 m<sup>2</sup>)

Descriptif :

N° parcelle	N° lot	Adresse	Nature du bâti	Surface Du bâti	Etat du bien	Nom propriétaire
AT252	1	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	2	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	3	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	4	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	5	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	6	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	7	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	8	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	9	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	10	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	11	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	12	0001 Bat. A Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	13	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	14	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	15	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	16	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 00	Appartement	24	état d'usage	
AT252	17	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	18	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	19	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	20	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 01	Appartement	24	état d'usage	
AT252	21	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	22	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	23	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	24	0001 Bat. B Esc. 01 Niv. 02	Appartement	24	état d'usage	
AT252	25	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 00	Appartement	21	état d'usage	
AT252	26	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 00	Appartement	46	état d'usage	
AT252	27	0001 Bat. C Esc. 01 Niv. 01	Appartement	69	état d'usage	

Il s'agit d'une copropriété dite « RESIDENCE LUNE», sise 1 Voie de l'Espagne, ZAC l'Anjoly à Vitrolles, composée de 3 bâtiments A, B et C, comprenant 27 lots.

Le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a déclaré l'état de carence de la copropriété le 26/09/2023.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom des propriétaires : Cf. tableau ci-dessus.
- situation d'occupation : inconnue

## **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

PLU approuvé le 28/11/2013

Zone UEt.

La zone UE concerne les secteurs à dominante d'activités économiques non industrielles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UEa relatif au site aéroportuaire
- un secteur UEc relatif à des secteurs à dominante de commerces
- un secteur UEt relatif à des secteurs à dominante de bureaux

## **7- DATE DE RÉFÉRENCE**

### **Rappel de la législation applicable**

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance.

La date de référence est fixée à un an avant l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique du projet sauf, notamment, lorsque le bien est soumis au droit de préemption urbain, auquel cas il y a lieu de faire application des dispositions des articles L.213-6 et L. 213-4 du Code de l'urbanisme.

## **8– DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION**

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 10- ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**-Indemnités principales : 1 281 600 €**

(Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.)

**-Autres indemnités (remploi, marge et aléas) : 586 188 €**

**Total dépense prévisionnelle : 1 867 788 € arrondie à 1 870 000 €**

**L'estimation sommaire et globale de la dépense s'élève, toutes indemnités comprises, à la somme de 1 870 000 € ( un million huit cent soixante dix mille euros).**

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

24 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,

Division des Missions Dominales  
Isabelle THÉRON  
Inspectrice Divisionnaire  
des Finances Publiques

