



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Le 12/01/2017..

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS  
Téléphone : 04 91 09 60 79  
Courriel : drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2016 -201V3018

La Directrice Régionale des Finances  
publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

et du département des Bouches-du-Rhône

à

Département des Bouches du Rhône  
Direction des Etudes, de la  
programmation  
et des Acquisitions  
Service acquisitions et recherches

Hôtel du Département  
52, avenue de Saint-Just  
13256 MARSEILLE

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE PROFESSIONNEL**

**ADRESSE DU BIEN : 10 Bd d'Athènes / rue Jemmapes Marseille 1er**

**1 – SERVICE CONSULTANT** CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE:  
Affaire suivie par : Lucie DI LIELLO

**2 – Date de consultation :** 27/10/2016  
**Date de réception :** 28/12/2016  
**Date de visite :** 14/12/2016

Service  
Acquisitions et Recherches

25 JAN. 2017

Arrivé

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

Projet d'acquisition



**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

MARSEILLE 1<sup>ER</sup>

802 CHAPITRE

10 Bd d'Athènes / rue de Jemmapes

Référence cadastrale : section 802 C n° 11-12 pour 631 m<sup>2</sup>

Immeuble en angle de rues en R+5 composé :

- Sous-sol : caves
- RDC : Surface commerciale avec réserve - un petit appartement en duplex donnant sur cour
- 1er -2ème et 3ème et 4ème étage divisés en bureaux
- 5ème étage : Chambres et un petit appartement en mauvais état.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

Rez-de- chaussée loué par bail commercial au profit de la société ZEEMAN moyennant un loyer annuel de 64 000 € HT.

**6 – ÉLÉMENT D'APPRECIATION**

- Bel immeuble – gros œuvre sain en apparence – assez bon état général des locaux.

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE par la méthode par comparaison**

La valeur vénale est établie 2 700 000 € hors taxes et frais.

**8 – RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE : Une marge de 10% est laissée à l'appréciation**

**9 – DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN**

**10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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

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

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

Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques



N° 7300-SD  
CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
BOUCHES-DU-RHÔNE  
24 JAN. 2017  
SERVICE DU COMMERCE DE L'ACCUEIL  
ET DES MATIÈRES ÉTATIONNÉS  
Le 12/01/2017..

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS  
Téléphone : 04 91 09 60 79  
Courriel : .drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2016 -201V3020

La Directrice Régionale des Finances  
publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône  
à  
Département des Bouches du Rhône  
Direction des Etudes, de la  
programmation  
et des Acquisitions  
Service acquisitions et recherches  
Hôtel du Département  
52, avenue de Saint-Just  
13256 MARSEILLE

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAUX PROFESSIONNELS  
ADRESSE DU BIEN : rue de Jemmapes Marseille 1er

**1 – SERVICE CONSULTANT** CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE:  
Affaire suivie par : Lucie DI LIELLO

**2 – Date de consultation :** 27/10/2016  
**Date de réception :** 28/12/2016  
**Date de visite :** 14/12/2016

Service  
Acquisitions et Recherches  
25 JAN. 2017  
Arrivée

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

Projet d'acquisition

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

MARSEILLE 1<sup>ER</sup>  
802 CHAPITRE  
rue de Jemmapes

Référence cadastrale : section 802 C n° 11-12 pour 631 m<sup>2</sup>

Dans ensemble immobilier angle de rues en R+5 composé :

- Ensemble de lots de copropriété formant des locaux professionnels situés en rez-de-chaussée
  - entresol et 1<sup>er</sup> étage
- SUB : 250 m<sup>2</sup> environ

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

libres

**6 – ELÉMENT D'APPRECIATION**

- locaux en mauvais - plusieurs pièces aveugles – travaux inachevés

**7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE** par la méthode par comparaison

La valeur vénale est établie **200 000 €** hors taxes et frais.

**8 – RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE** : Une marge de 10% est laissée à l'appréciation

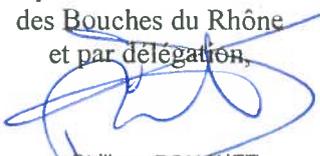
**8 – DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN**

**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.

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

  
Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques