




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2019-330**

Séance publique du

18 juillet 2019

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20190718- lmc1158035-DE-1-1
Date de signature : 23/07/2019
Date de réception : mardi 23 juillet 2019
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : 27 BIS, RUE DU 11 NOVEMBRE. CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE APPARTENANT A LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE.

Le 18 juillet 2019 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 12/07/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Dominique AUGEY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Ravi ANDRE à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Patricia BORRICAND à Madame Reine MERGER, Eric CHEVALIER à Madame Dominique AUGEY, Madame Brigitte DEVESA à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Charlotte BENON, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Danièle BRUNET, Madame Liliane PIERRON à Mme Arlette OLLIVIER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jean BOULHOL, Madame Coralie JAUSSAUD, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE.

Secrétaire : Sylvain Dijon

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 18 JUILLET 2019

Nomenclature : 3.2
Aliénations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : 27 BIS, RUE DU 11 NOVEMBRE. CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE
APPARTENANT A LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE.- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence est propriétaire d'un immeuble en copropriété sis 27 Bis rue du 11 Novembre cadastré AP n° 176. Ce bien d'une surface de 1147,77 m² (Loi Carrez) est constitué de deux lots (lot n° 1 et lot n° 4). Il a été acquis par le Commune le 3 avril 1975. Cependant le bâtiment s'est progressivement dégradé avec le temps, le rendant à présent dangereux pour ses occupants (associations culturelles).

La Commission de Cession du Patrimoine Immobilier, dans sa séance du 10 octobre 2018, a décidé de lancer la commercialisation du bien au prix de 920 000,00 € HT fixé par le service des Domaines en date du 4 juin 2018. Un cahier des charges a été rédigé en précisant les règles à respecter. L'immeuble a été mis à la vente par affichage et sur le site internet de la Ville du 14 novembre 2018 au 14 janvier 2019 inclus. Les acquéreurs avaient la possibilité de déposer leurs offres sous pli cacheté jusqu'au 28 février 2019 à 16 h 30. Suite à l'appel à concurrence, 1 seule offre a été déposée, sur les trente retraits de dossiers et les quatre dates de visites réunissant environ 60 personnes. Le dossier a été ouvert le 4 mars 2019 préalablement à la Commission de Cession du Patrimoine Immobilier qui l'a examiné le 03 avril 2019, afin de proposer un lauréat à Madame le Maire. Il a été décidé de demander au candidat des précisions sur le projet dans un délai de deux mois à réception du courrier. Le candidat a répondu dans les délais et il a fourni les plans et esquisses demandées, avec le nombre de logements envisagés, ainsi que les conditions suspensives.

La Commission de Cession s'est à nouveau réuni le 25 juin 2019 à 14 h 30 et a examiné tous les documents complémentaires déposés par la SCI JBC. Ce lauréat a ensuite été proposé à Madame le Maire. Il a été décidé la vente de l'immeuble au prix de 830 000 € H.T. à la SCI JBC immatriculée 479 432 742 RCS Tarascon, dont le siège social est situé 8 rue de Lambesc Domaine et Golf de Pont Royal 13370 Mallemort. Le projet présenté par la SCI JBC a été retenu compte tenu de sa qualité architectural, de sa parfaite intégration dans le tissu urbain et de la création de 7 logements familiaux en duplex avec terrasses et stationnements privatifs. Cet immeuble est en copropriété. Elle n'a jamais été activé et des contacts ont été pris avec les différents copropriétaires afin d'initier une division en volume qui permettra de sortir du régime de la copropriété. En conséquent à l'issu de la procédure les différents lots de copropriété seront transformés en volume réparti entre les différents propriétaires.

La SCI JCB propose l'acquisition de l'immeuble cadastré AP n° 176 (lot n° 1 et lot n° 4) avec les conditions suspensives :

- d'obtention du Permis de Construire purgé de tous recours,
- obtention du financement,
- faculté de substitution à la signature du contrat définitif.

Les modalités de financement de l'opération et du paiement du prix sont les suivantes :

- 30 % à la signature du compromis de vente, soit 249 000 € HT.
- 70 % à la signature de l'acte authentique, soit 581 000 € HT.

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

VU l'article L 2241-1 du CGCT,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'avis de France Domaines en date du 4 juin 2018 estimant le bien à 920 000,00 € HT et son renouvellement jusqu'au 4 septembre 2019.

- **DÉCIDER** la vente, au prix de 830 000,00 € HT, des lots de copropriété 1 et 4 (qui seront transformés en volume) de l'immeuble cadastré AP n° 176 à la SCI JCB dans le cadre des conditions indiquées dans le présent rapport.

- **AUTORISER** la substitution que sous l'expresse condition que le projet immobilier, décrit dans la proposition faite par SCI JCB ne soit aucunement modifiée et qu'elle détienne plus de 50 % des parts de la société substituable.

- **AUTORISER** la SCI JCB ou la Société qui lui sera substituée à déposer le permis de construire et les pièces nécessaires.

- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Elu délégué au Foncier à signer l'acte à intervenir ainsi que toutes les pièces qui en seraient la suite ou la conséquence.

- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale à faire recette de la somme correspondante.

Présents et représentés	: 50
Présents	: 40
Abstentions	: 5
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 45
Pour	: 43
Contre	: 2

Ont voté contre
Charlotte DE BUSSCHERE Hervé GUERRERA

Se sont abstenus
Edouard BALDO, Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Michele EINAUDI, Souad HAMMAL,
Gaelle LENFANT.

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
le rapport qui précède.
Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Reine Merger



Compte-rendu de la délibération affiché le : 23/07/2019
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle Evaluation Domaniale
Affaire suivie par : Philippe ROUANET
Téléphone : 04 91 09 60 72
philippe.rouanet@dgfip.finances.gouv.fr
Ref : Avis 2018-001V0918

Marseille, le 28 juin 2019

Madame Muriel MAS
Hôtel de ville
Direction du Foncier et Gestion du
Patrimoine
Service des Mutations Foncières
CS 30715
13 616 AIX en Provence Cedex 1

Objet : Demande de renouvellement d'avis

Par courriel du 27 juin 2019 vous avez demandé le renouvellement de l'avis visé en référence et arrivé à son terme le 4 juin 2019.

Je vous précise que les conditions de marché n'ayant pas été modifiées au cours de l'année écoulée, la valeur vénale des biens cadastrés section AP n°176, 27 Bis rue du 11 Novembre à Aix en Provence est maintenue.

Aussi, la durée de validité de l'avis 2018-001V0918 est prorogée de trois mois, soit jusqu'au 4 septembre 2019.

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


P. ROUANET

- 4 JUIN 2018



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle Evaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
DRFIP13.POLE-EVALUATION@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE
Téléphone : 04 91 09 60 89
Courriel : christian.gregoire@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : n° 2018-001V0916 et 2017-001V0373 ratt.

LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES
de Provence-Alpes-Côte d'Azur ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

à

HÔTEL de VILLE
Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : SECTION AP PARCELLE 176 – LOTS 1 ET 4

ADRESSE DU BIEN : 27 BIS RUE DU 11 NOVEMBRE – AIX EN PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 920 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT :	Commune d'Aix en Provence
AFFAIRE SUIVIE PAR :	MME MAS MURIEL
Vos réf :	N°181820
2 – Date de consultation :	: 25/04/2018
Date de réception :	: 02/05/2018
Date de visite :	: 21/03/2017
Date de constitution du dossier « en état » :	: 02/05/2018

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

- Projet de cession par appel d'offres
- Demande de prorogation de l'avis n°2017-001V0373 fixant la valeur vénale du bien dans le cadre du projet

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

RÉFÉRENCE CADASTRALE : SECTION AP PARCELLE N°176 – LOTS 1 ET 4

Description du bien :

- Situation géographique : dans le centre-ville d'Aix en Provence, à proximité du Cours Sextius.
- Consistance du bien : lots dans un vaste bâti en R+1 plus combles accueillant plusieurs associations et scènes culturelles.
- Surface : 1 148 m² SU

5 – SITUATION JURIDIQUE

- **nom du propriétaire** : Commune d'Aix en Provence
- **situation d'occupation** : bien actuellement occupé à titre gratuit par des associations, présumé libre à la vente (cf. mail du 29/03/2017).

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

Zone	UI
Intitulé :	Zone Urbaine d'Intensification

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par comparaison.

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à

920 000 € H.T. (neuf cent vingt mille euros hors taxes).

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

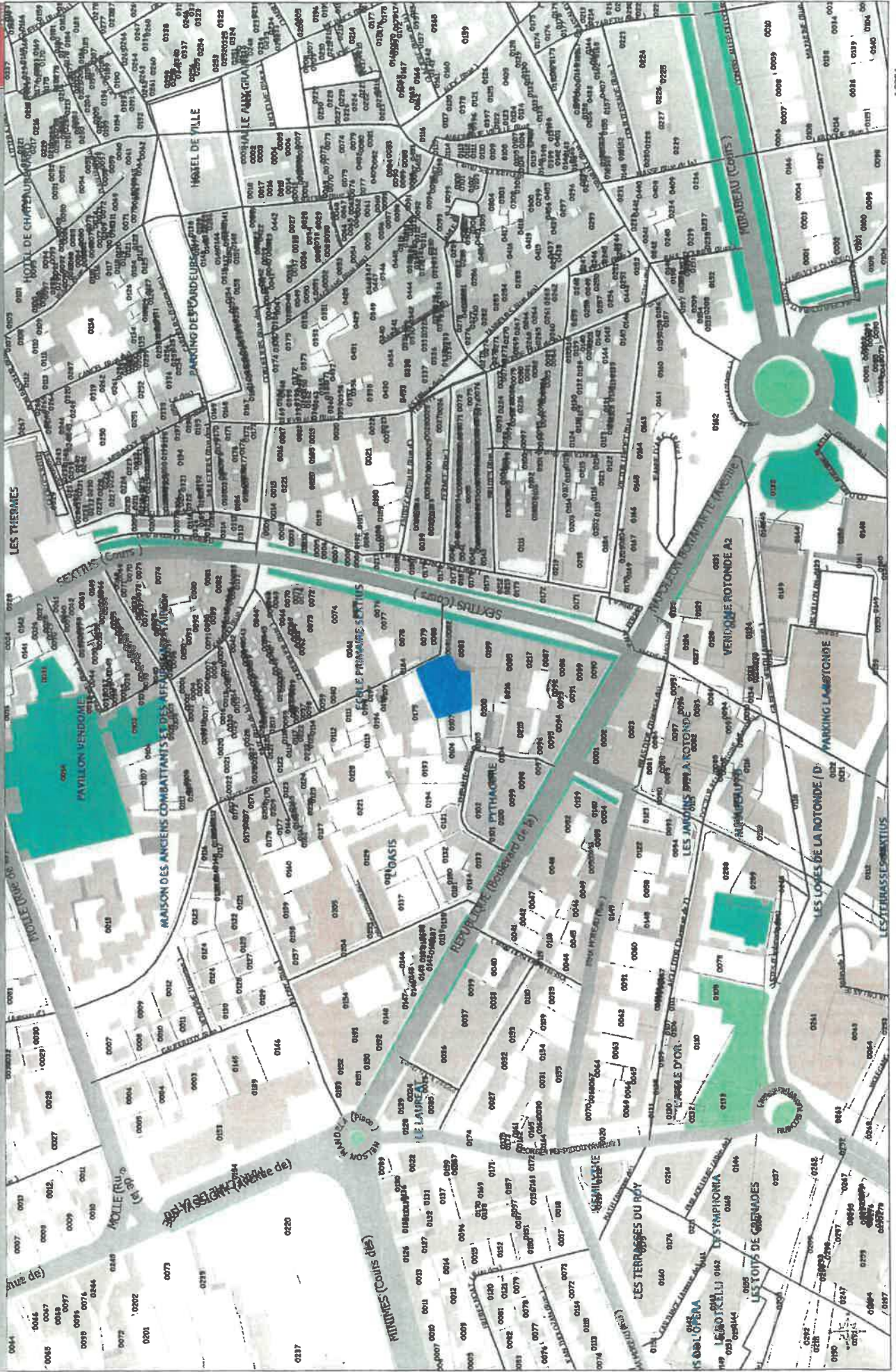
Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

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

des Bouches-du-Rhône, et par délégation,

Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances Publiques

CADASTRE THEATRE SEXTIUS AP 176



PARCELLE AP 176 COPRO. = COMMUNE en rouge

ECOLE PRIMAIRE SEXTIUS

PYTHAGORE

