



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20241014-lmc1349404-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mardi 15 octobre 2024
Date de publication : 15/10/2024

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 14 OCTOBRE 2024**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16		
QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
12	1	3
OBJET DE LA DECISION		
N° 24/582		
ACQUISITION DE LA PARCELLE SUR LA COMMUNE DE LA CRAU AVENUE DU 8 MAI 1945 CADASTREE SECTION AD N°401		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, M. Robert BENEVENTI, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

REPRESENTE :

M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN.

ABSENTS :

Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Nathalie BICAIS, M. Ange MUSSO.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/582

BUREAU DU 14 OCTOBRE 2024

**O B J E T : ACQUISITION DE LA PARCELLE SUR LA COMMUNE
DE LA CRAU AVENUE DU 8 MAI 1945 CADASTREE
SECTION AD N°401**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Décret n° 2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/075 en date du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU l'avis du pôle d'évaluation domanial n°2023-83047-97787 en date du 24 janvier 2024,

CONSIDERANT que la commune de La CRAU a sollicité la Métropole Toulon Provence Méditerranée au sujet de la vente d'un immeuble bâti situé sur la commune de LA CRAU avenue du 8 mai 1945, édifié sur la parcelle cadastrée section AD n° 0401 appartenant à Messieurs DROUIN Anthony et Grégory,

CONSIDERANT que dans le cadre du réaménagement du centre-ville historique de la commune de La CRAU, deux emplacements réservés (ER n°31 et 53) ont été inscrits au Plan Local d'Urbanisme de la commune,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AD n° 0401 est grevée par l'emplacement réservé n° 31 qui prévoit l'aménagement d'un carrefour au centre-ville de la commune de La CRAU,

CONSIDERANT que des démolitions sont envisagées afin de réaliser un espace de centralité,

CONSIDERANT que dans ce but, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a déjà acquis la bâtisse située à l'angle de l'avenue Toucas et de l'avenue de Gaulle,

CONSIDERANT qu'à la demande de la commune, l'acquisition par la Métropole, de l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section AD n° 0401 dans le cadre de sa compétence « création, aménagement et entretien de voirie » permettra de réaliser des travaux d'aménagement urbain (carrefour/rond-point) et permettra ainsi de mettre en œuvre l'emplacement réservé n°31,

CONSIDERANT que cet immeuble est composé d'un rez-de-chaussée (local commercial à usage de pizzeria actuellement en activité) surélevé de deux niveaux composés d'un appartement chacun de 40 et 42 m² actuellement loués,

CONSIDERANT que cet immeuble a été proposé à la vente moyennant le prix de trois cent quinze mille euros (315 000 €),

CONSIDERANT que ce montant est conforme à l'estimation du pôle d'évaluation domaniale,

CONSIDERANT qu'il convient d'autoriser Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à acquérir la parcelle sise sur la commune de LA CRAU (83260) 8 avenue du 8 mai 1945, cadastrée section AD n° 0401 au prix de trois cent quinze mille euros (315.000,00 €),

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à acquérir l'immeuble bâti sis sur la commune de LA CRAU 2, avenue du 8 mai 1945, édifié sur la parcelle cadastrée section AD n° 0401, appartenant aux conjoints DROUIN, au prix de trois cent quinze mille euros (315 000 €).

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur Le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'une part, à signer l'acte notarié à intervenir (selon les modalités du projet d'acte authentique joint en annexe de la présente décision) ainsi que tous les documents permettant d'officialiser cette acquisition, d'autre part, à payer la somme de trois cent quinze mille euros (315 000 €), correspondant au prix d'acquisition ainsi que tous les frais y afférents.

ARTICLE 4

DE DESIGNER Maître Chantal RUIDAVETS Notaire à Solliès-Pont avec le concours de Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à Ollioules représentant les intérêts de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en vue de la rédaction de l'acte authentique officialisant l'acquisition de cette propriété par la Métropole TPM.

ARTICLE 5

DE DIRE que les crédits sont prévus sur le budget principal 2024 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée opération n°1110 « Réserves pour projets Stratégiques » chapitre 21, fonction 515, article 2111.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 14 octobre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0





HF/CR/SR

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A SOLLIES-PONT (Var), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Chantal RUIDAVETS, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle «SCP Vallée du Gapeau, Notaires Associés» dans laquelle sont
associés Maîtres Laurence VINAI - Huguette FIGAROL - Christophe JANET -
Julien GRIL et Carole ADET, dont le siège est à SOLLIES-PONT (Var), 51,
Avenue des Palmiers - Résidence Les Terrins - Bâtiment B, titulaire d'un Office
notarial à la résidence de SOLLIES-PONT (Var) et d'un Office notarial à la
résidence de SOLLIES-TOUCAS (Var) 83, avenue Thyde Monnier , identifié sous
le numéro CRPCEN 83067,**

Notaire assistant LE VENDEUR,

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître
ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES, assistant l'ACQUEREUR,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Anthony Henry Léon **DROUIN**, menuisier aluminium, demeurant à
LA FARLEDE (83210) 14 rue du Partegal- BAT A 2 Résidence La Centralité.

Né à TOULON (83000) le 29 février 1996.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Grégory Antoine Marcel **DROUIN**, chef de rang en restauration, demeurant à LA VALETTE-DU-VAR (83160) 1 rue Jean Baptiste Romain.
Né à HYERES (83400) le 27 octobre 1998.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, Etablissement Public de Coopération Inter Communale, personne morale de droit public située dans le département du Var, dont l'adresse est à TOULON (83000), 107 boulevard Henri Fabre, identifiée au SIREN sous le numéro 248300543, dont la création a été approuvée par Décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017.

QUOTITÉS ACQUISES

La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE acquiert la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Anthony DROUIN est présent à l'acte.
- Monsieur Grégory DROUIN est présent à l'acte.
- La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est représentée à l'acte par Madame Valérie PAECHT, directeur général des services, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée aux termes d'un arrêté n°23/49 affiché à l'hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023 ; ledit arrêté ayant fait l'objet d'un arrêté rectificatif n°24/3 affiché à l'hôtel de la Métropole le 7 février 2024 et notifié à Monsieur le Préfet du var le 7 février 2024.

Le représentant de la Métropole déclare que ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Maire de HYERES (Var) et Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, lui-même spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes des délibérations du Conseil Métropolitain n°23/05/075 du 4 mai 2023 et n°23/05/078 du 4 mai 2023 et d'une décision motivée du bureau métropolitain ci-après visée.

DÉCLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Anthony DROUIN

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Grégory DROUIN

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la collectivité La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations

mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci, aux termes d'une décision métropolitaine n° ++++ motivée par le Bureau Métropolitain en date du ++++ et validée par la Préfecture le ++++ dont une ampliation est annexée

Il déclare :

- que les délibérations et la décision susvisée ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A LA CRAU (VAR) 83260 2 Avenue du 8 Mai 1945,

Une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant :

- au rez-de-chaussée : un local commercial
- au premier étage : un appartement de type 2
- au deuxième étage : un appartement de type 2

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	401	2 AVENUE DU MAI 1945	00 ha 00 a 63 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par l'**avenue du 8 mai 1945**.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à **usage commercial et d'habitation**.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Huguette FIGAROL, notaire à SOLLIES- PONT le 18 juin 2024 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 25 juillet 2024 volume 2024P, numéro 15177.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

CONTRAT DE LOCATION

Concernant le local commercial situé au rez-de-chaussée :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de _____ pour un usage _____ aux termes d'un bail _____ établi conformément _____ pour une durée de _____ années ayant commencé à courir le _____ pour se terminer le _____. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de _____. Le loyer est convenu payable _____, chaque échéance étant de _____.

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Concernant l'appartement situé au 1^{er} étage :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Madame Emilie ORDAS pour un usage d'habitation aux termes d'un bail en date du 24 mai 2023 pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 24 mai 2023 suivi d'un avenant du 26 mai 2023. Le loyer mensuel charges comprises est actuellement de 528,69 euros. Le loyer est convenu payable mensuellement à échoir.

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Concernant l'appartement situé au 2^{ème} étage :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur Loïc BOULAY pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation établi le 20 mars 2021 pour une

durée de trois années ayant commencé à courir le 25 mars 2021. Le loyer mensuel charges et taxes est actuellement de 574,00 euros. Le loyer est convenu payable mensuellement à mensuellement à échoir.

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec ses locataires et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de leur part, ni de litiges les opposant avec leur voisinage.

L'**ACQUEREUR** déclare faire cet achat à titre d'investissement locatif et atteste avoir eu les copies des baux dès la signature de l'avant-contrat et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

Dès ce jour, l'**ACQUEREUR** est subrogé au **VENDEUR** dans tous les droits et obligations des contrats.

La transmission de chaque bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

P R I X E T M O D A L I T E S D E P A I E M E N T

La vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 EUR)**,

Avant de procéder au paiement d'une dépense ne faisant pas l'objet d'un ordre de réquisition dont la liste figure à l'annexe I de l'Article D 1617-19 du Code Général des Collectivités Territoriales, et après l'accomplissement des formalités de publicité foncière du dépôt des pièces.

Le paiement sera effectué par le Comptable Public entre les mains du Notaire soussigné, délivrant une attestation sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas à sa connaissance de vente ou de promesse de vente antérieure et prendre à sa charge, s'il y a lieu, la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble, libérant entièrement l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

F O R M A L I T É F U S I O N N É E

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de TOULON 2.

D E C L A R A T I O N S F I S C A L E S

I M P Ô T S U R L A P L U S - V A L U E

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Olivier DROUIN, domicilié en son vivant à TOULLON (83000), 29 Rue Larmodieu, son décès est survenu le 12 Juillet 2023. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Huguette FIGAROL, notaire à SOLLIES PONT, le 13 Octobre 2023.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Huguette FIGAROL, notaire à SOLLIES- PONT le 18 juin 2024 pour une valeur de trois cent quinze mille euros (315 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 25 juillet 2024 volume 2024P, numéro 15177.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

La valeur portée dans la déclaration de succession est de trois cent quinze mille euros (315 000,00 eur).

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

- Monsieur Anthony DROUIN dépend actuellement du centre des finances publiques de HYERES.

- Monsieur Grégory DROUIN dépend actuellement du centre des finances publiques de TOULON.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 315 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant-contrat conclu entre elles.

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une collectivité territoriale.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-annexé.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.

- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 11 septembre 2024 révèle :

- Une inscription de PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prise au profit de LA CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR, pour sureté de la somme en principal de cinquante mille euros (50 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 3 octobre 2006, volume 2006V, n°3922, avec effet jusqu'au 5 septembre 2027.
- Une inscription PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prise au profit de LA CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR, pour sureté de la somme en principal de cent cinquante mille euros (150 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 3 octobre 2006, volume 2006V, n°3923, avec effet jusqu'au 5 septembre 2027.
- Une inscription HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de LA CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR, pour sureté de la somme en principal de trente-huit mille quatre cents euros (38 400,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 3 octobre 2006, volume 2006V, n°3923, avec effet jusqu'au 5 septembre 2027.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de

taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **VENDEUR** déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 083 047 24 000213, le 11 juillet 2024.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.
- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES AU RAVALEMENT

OBLIGATION DE RAVALEMENT

Il résulte des dispositions de l'article L 126-2 du Code de la construction et de l'habitation que :

"Les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Les travaux nécessaires sont effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale."

La commune dont il s'agit ne figure pas à ce jour sur cette liste.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 17 juin 2024.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 11 juin 2024, ainsi que l'avis de réception portant la date du 17 juin 2024 sont annexés.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, a été établi par DEKRA. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Diagnostic amiante
- Etat parasitaire
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique
- Le document de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme si l'immeuble est dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports
- Résultat dépistage du radon, zone de niveau 3

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que les logements sont équipés d'un tel dispositif.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent au **VENDEUR**, savoir :

1ent./ du chef des époux DROUIN / MARSEILLE :

Le BIEN objet des présents dépendait de la communauté de biens ayant existé entre les époux DROUIN / MARSEILLE par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours et pour le compte de ladite communauté aux termes d'un acte reçu par Me FIGAROL Notaire Associé à SOLLIES-PONT le 29 août 2006 de :

Mademoiselle Gisèle Marie Victoria JAUBERT, célibataire, née à LA CRAU (83260) le 8 août 1943.

Moyennant le prix principal de 200.000€ payé comptant et dans l'acte.

Ledit acte contient les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 3 octobre 2006 volume 2006P N°9949.

2ent. Divorce des époux DROIN/MARSEILLE :

Les époux DROIN/MARSEILLE étaient mariés sans contrat préalable à la mairie de LA FARLEDE (83210) le 11 septembre 1999.

Lesdits époux ont engagé une procédure de divorce sur le fondement de l'article 233 du code civil.

Le divorce a été prononcé suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de Toulon, le 8 octobre 2014.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Huguette FIGAROL le 3 novembre 2017, Monsieur Olivier DROIN et Madame Laure MARSEILLE ont procédé au partage des biens composant la communauté.

Aux termes dudit acte les biens immobiliers objet des présentes ont été attribués à Monsieur Olivier DROUIN, avec d'autres biens étrangers aux présentes.

Ce partage a eu lieu à charge par Madame Laure MARSEILLE de verser à Monsieur Olivier DROUIN une soulte de 85.773 euros payée comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau du service de la publicité foncière de TOULON, le 1^{er} décembre 2017, volume 2017P numéro 12846.

3ent./ Décès de Monsieur Olivier DROUIN :

Monsieur Olivier Nicolas DROUIN, en son vivant mécanicien monteur, demeurant à TOULON (83000) Rue 29 Larmodieu, né à PARIS 9^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75009), le 26 décembre 1970, divorcé de Madame Laure Annie Danielle MARSEILLE, suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de TOULON (83000) le 8 octobre 2014, et non remarié.

Est décédé à TOULON (83000) à une date qui n'a pu être établie et constaté le 12 juillet 2023, laissant pour recueillir sa succession ses deux enfants issus de son union avec Madame MARSEILLE

- Monsieur Anthony DROUIN, susnommé, vendeur aux présentes,

- Monsieur Grégory DROUIN, susnommé, vendeur aux présentes,

Héritiers, ensemble, de la totalité ou séparément chacun pour la moitié, en qualité de réservataires.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Huguette FIGAROL, notaire à SOLLIES PONT le 13 octobre 2023.

La transmission de propriété a été constatée dans une attestation immobilière dressée après ledit décès par Maître Huguette FIGAROL, notaire à SOLLIES- PONT le 18 juin 2024 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 25 juillet 2024 volume 2024P, numéro 15177.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par Monsieur Vincent MARELLI titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro [REDACTED] en date du [REDACTED] non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR)celle, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante :

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : celles indiquées en tête des présentes

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/01/2024

Direction régionale / départementale des Finances Publiques Du Var

Pôle d'évaluation domaniale de Toulon

Place BESAGNE CS 91409
83 000 TOULON

Le Directeur départemental des Finances
publiques du VAR

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuel HUERTAS

à

**METROPOLE TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE**

Réf DS : 15490564

Réf OSE : 2023-83047- 97787

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Immeuble de rapport

Adresse du bien :

2 avenue du 8 mai 1945 , 83 260 LA CRAU

Valeur vénale:

315 000 € HT

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Metropole TPM

affaire suivie par : Michel MANDELLI

2 - DATES

de consultation :	21/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/01/2023
du dossier complet :	17/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un immeuble de rapport faisant l'objet d'un emplacement réservé , la commune souhaitant réaliser des travaux d'aménagements urbain (carrefour / rond point) . Prix de vente actuel proposé de 315 000 € en agence immobilière (réseau SAFTI) .

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif

Immeuble de centre ville sur 3 niveaux en angle de rue, au croisement de rues à fort passage (traversée de commune) du centre ville de La Crau.

Sous l'immeuble passe un ruisseau (LE BEAL) , que l'on peut voir depuis les fenêtres à l'arrière du bâtiment : aucune inondation n'a jamais été constaté dans le passé, ni traces d'humidité actuelles.

La façade est en bon état, quelques reprises sur fissures et enduit pourraient être envisagées .

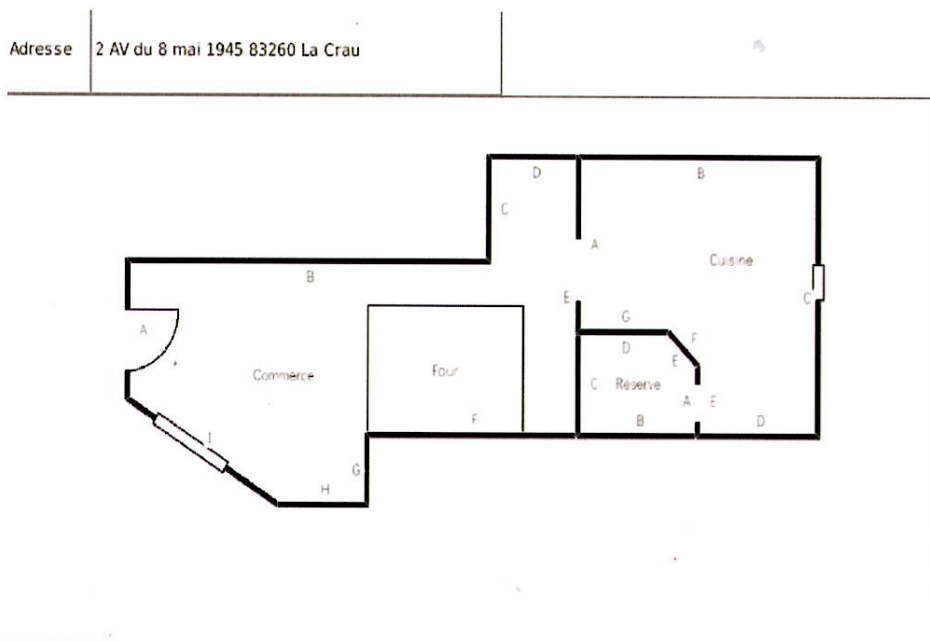
Les appartements possèdent des volets en bois type persiennes à rénover . Selon l'agence immobilière la toiture est en bon état. L'ensemble des diagnostics ont été réalisés en vue de la vente .

- Le RDC est affecté à un usage de commerce : pizzeria / sandwichs à emporter ç l'enseigne BELLA PIZZA .

Il dispose d'une entrée indépendante du reste de l'immeuble.

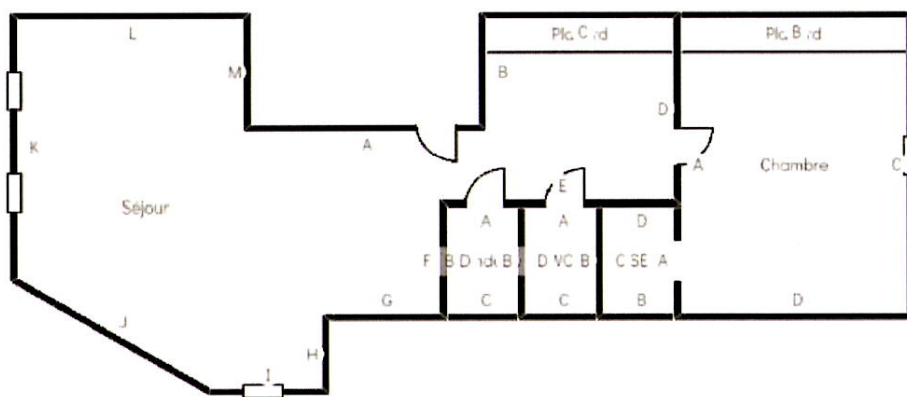
D'une superficie de 45 m², partagé en une zone d'accueil, fabrication et cuisson (four à bois) et une zone arrière destinée à la préparation, au stockage et à la plonge, avec un cabinet de toilette et deux petites réserves.

Le local est bon état d'entretien, et fonctionnel le jour de la visite, fermé par baies vitrées et rideaux métalliques.



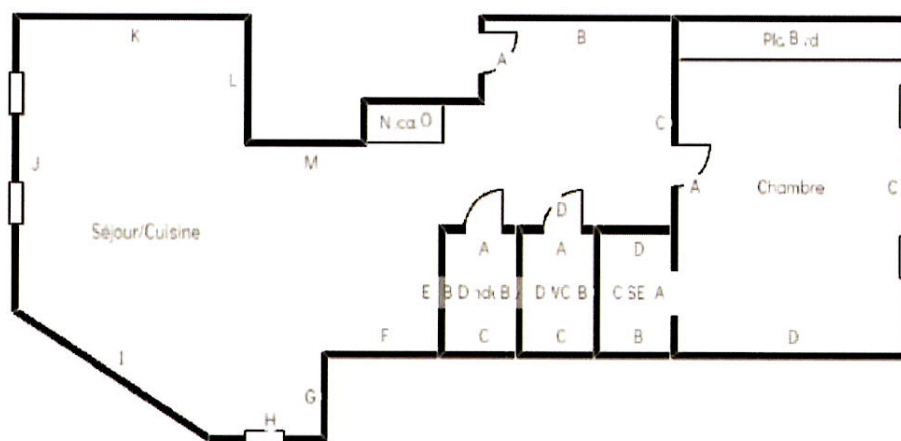
Les deux appartements sont de même configuration , tout comme le local commercial.

Au 1^{er} étage , un appartement de 40 m² de type 2 de 40 m²



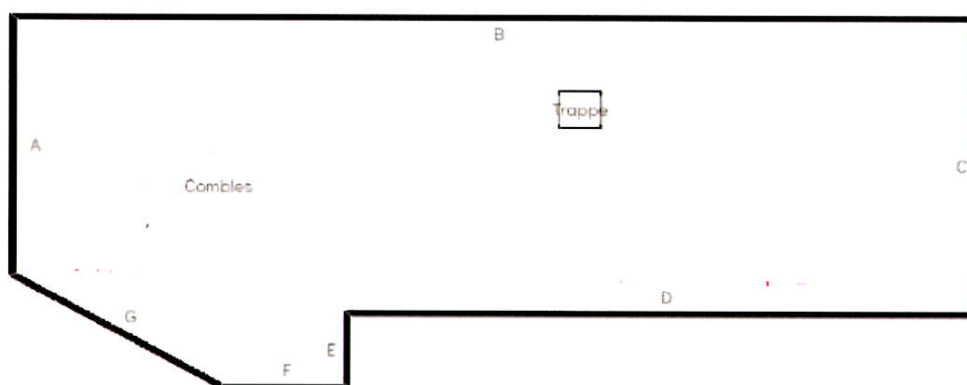
Les huisseries, sont en double vitrage PVC, avec des fenêtres présentes sur les trois façades, et des volets type persiennes.

Adresse 2 AV du 8 mai 1945 83260 La Crau



Des combles non aménageables accessibles par une trappe située dans l'appartement en R+2 sont présents (non visités) .

Adresse 2 AV du 8 mai 1945 83260 La Crau



4.5. Surfaces du bâti

147 m² selon les données cadastrales

1A

RECHERCHE D'UN LOCAL PAR UNE PARCELLE DE REF. OU D'ASSISE

RLOC84

LISTE DE LOCAUX

COMMUNE: 047 LA CRAU

PARCELLE: AD 0401

ADRESSE: 0002 AV DU 8 MAI 1945

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE	N° INVARIANT
A	01	00	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	45 m²	0031488 C
A	01	01	03001	APPARTEMENT	40 m²	0828202 X
A	01	02	02001	APPARTEMENT	42 m²	0828195 L

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

DROUIN Anthony, né le 29/02/1996 demeurant 14 rue du Partégal à La Farlède (83)

DROUIN Grégory, né le 27/10/1998 demeurant 1 rue Jean Baptiste Romain à La Valette (83)

Immeuble reçu suite au décès du Père Mr Olivier DROUIN (acte non encore publié)

5.2. Conditions d'occupation : Occupé

6 - URBANISME

PLU de La Crau

Parcelle en zone UA, correspond au centre du village.

Emplacement réservé N° 31 pour aménagement d'un carrefour au centre de la ville.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Le bien a été estimé selon :

- méthode par comparaison
- méthode par le rendement locatif

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

A - Source : Immeubles de rapport- Var – La Crau – Proche du bien sous expertise- Patrim « estimer un bien » -

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)
47//AD/825//	LA CRAU	43 AV DE LA LIBERATION	11/03/2022	25/03/2022	188	310 000	1 648,94
47//AK/169//	LA CRAU	40 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	17/05/2021	02/06/2021	98	350 000	3 571,43
47//AK/188//	LA CRAU	41 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	14/06/2021	23/06/2021	156	250 000	1 602,56
47//AK/346//	LA CRAU	71 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	23/10/2021	04/11/2021	125	295 239	2 361,91
						Moyenne	2 296
						Médiane	2 005

B - Source : -Appartements type 2 –La Crau - Proche du bien sous expertise-

1 - Patrim « estimer un bien »

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface Carrez m²	Prix total	Prix/m² (surf. Carrez)
8304P04 2023P20722	47//AK/717//17	LA CRAU	151 RUE DES CHASSELAS	08/09/2023	41,20	155 000	3 762,14
8304P04 2021P08848	47//AK/87//3	LA CRAU	50 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	27/04/2021	37,41	132 000	3 528,47
8304P04 2021P17243	47//AK/340//6	LA CRAU	61 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	08/07/2021	46,53	138 500	2 976,57
8304P04 2022P01797	47//AK/1034//51	LA CRAU	74 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	07/01/2022	33,50	137 450	4 102,99
8304P04 2022P02481	47//AK/1034//51	LA CRAU	74 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	18/01/2022	33,50	143 000	4 268,66
8304P04 2022P10135	47//AK/1034//29	LA CRAU	74 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	12/04/2022	40,05	145 500	3 632,96
8304P04 2022P16590	47//AL/88//19	LA CRAU	215 RUE LOUIS MERIC	15/06/2022	48,62	187 000	3 846,15
8304P04 2021P27435	47//AL/88//131	LA CRAU	247 RUE LOUIS MERIC	24/11/2021	48,49	157 000	3 237,78
8304P04 2023P01778	47//AL/88//56	LA CRAU	247 RUE LOUIS MERIC	20/01/2023	49,72	185 600	3 732,90
8304P04 2022P04446	47//AL/88//146	LA CRAU	283 RUE LOUIS MERIC	04/02/2022	48,94	176 750	3 611,57
8304P04 2022P25748	47//AL/88//94	LA CRAU	311 RUE LOUIS MERIC	27/09/2022	49,38	169 000	3 422,44
8304P04 2023P09867	47//AL/88//100	LA CRAU	311 RUE LOUIS MERIC	12/04/2023	48,53	188 000	3 873,89
8304P04 2023P21190	47//AK/818//5	LA CRAU	230 AV DE LA 1 ERE DFL	14/09/2023	40,53	237 600	5 862,32
						Moyenne	3 835
						Médiane	3 733
						Q1	3 528

C - B -1 Source : Patrim « estimer un bien » -Local commercial –La Crau

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale m²	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
8304P04 2020P06210	47//AK/485//1	LA CRAU	67 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	17/06/2020	1800	1	50,55	110 000	2 176,06
8304P04 2020P10970	47//AZ/174//18	LA CRAU	100 AV DE TOULON	05/10/2020	1974	1	62,75	110 000	1 752,99
8304P04 2023P06050	47//AK/192//1	LA CRAU	33 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS	23/02/2023	1850	1	70,43	130 297	1 850,02
								Moyenne	1 926

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

1 – Immeuble de rapport :

Les termes de comparaison N° 2 et 4 du tableau 1 correspondent à des immeubles loués entièrement ou partiellement.

Le terme 4 sera retenu eu égard aux prestations très standard à hauteur de 2 361,91 € / m², soit une valeur vénale estimée à : $2\,361,91\,€ \times 127\,m^2 = 299\,963\,€$

2 – Appartements et local commercial :

- Appartements : les TC du tableau N°2 concernent des appartements vendus libres.

La valeur Q1 (valeur excluant les valeurs les plus hautes) de 3 528 € / m² sera retenue eu égard au niveau de confort des appartements.

Il est admis qu'une décote de 10 % soit appliquée pour occupation : cette valeur sera retenue eu égard à la durée du bail restant pour chacun des appartements, soit une valeur de 3 175 € / m².

Appliquée à une surface totale des deux appartements de 82 m², la valeur vénale des appartements sera de : $3\,175\,€ \times 82\,m^2 = 260\,350\,€$

- Local commercial : la moyenne de 1 926 € / m² sera retenue, soit une valeur vénale de $1\,926\,€ \times 45\,m^2 = 86\,670\,€$

L'ensemble estimé à : 347 020 €, diminué d'un abattement de 10 % pour vente en bloc, soit une valeur vénale retenue de **312 318 €**.

3 – Estimation par le rendement locatif :

Lors de la liquidation en 2015 du divorce des parents DROUIN, le taux de rendement de cet immeuble était de 6,55 %, avec un total de loyers annuels proche de l'actuel.

Les baux ont cours :

- Local commercial, preneur Mr FLOURY André pour une durée de 9 ans (01/01/2016 à 31/12/2025) et pour un montant de 658 € au commencement et 677,47 € actuellement;

- Appartement R+1 : Mme ORDAS Emilie pour une durée de 3 ans (24/05/2023 au 23/05/2026) et pour un montant de 546 € ;

- Appartement R+2 : Mr BOULAY Loïc pour une durée de 3 ans (25/03/2021 au 24/03/2024) et pour un montant de 574 € au commencement et 603,65 € actuellement ;

Aujourd'hui, le montant des loyers annuels est donc de :

$(677,47 \text{ €} + 546 \text{ €} + 603,65 \text{ €}) \times 12 = 21\,925,44 \text{ €}$.

Avec un taux de rendement identique, la valeur vénale sera estimée à :

$21\,925,44 \text{ €} / 0,0655 = 334\,733 \text{ €}$.

La valeur vénale retenue sera une moyenne des trois méthodes soit :

315 671 € arrondie à **315 000 € HT/HC**

Pour rappel, l'agence immobilière propose ce bien à la vente à 315 000 €, incluant les honoraires de négociation de 15 000 €, soit 300 000 € net vendeur.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **315 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % à la discrétion du consultant.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances
Publiques et par délégation,


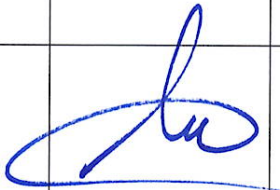
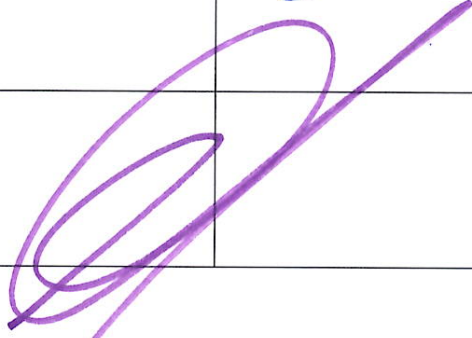


Emmanuel HUERTAS
Inspecteur des Finances Publiques

PARAPHEUR DGS
Madame Valérie PAECHT

Toulon, le 12/02/2024

EXPEDITEUR
Finances & Moyens Direction de l'Immobilier et du Foncier Claire HUMMEL

Objet des documents	Visa du Directeur C. HUMMEL	Visa du DGST D. GOUBE	Visa du DGA Finances & Moyens C. WEISSE
LA CRAU Avenue du 8 mai 1945 Mise en vente de la parcelle AD0401 Demande de la ville d'acquisition par la métropole Opération de voirie : aménagement du carrefour d'accès au centre-ville		<i>Visa le 14/04/24</i>	
Note d'opportunité – demande de consigne			

*Vu avec Claire Hummel
mettre de côté jusqu'au 4/03
(note complémentaire
en cours par la DGA APME)*

BT

Mme Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Affaire suivie par :
Direction Générale Adjointe des Services
Finances et Moyens
Claude WEISSE
Direction de l'Immobilier et du Foncier
Claire HUMMEL
Contact : Service Action Foncière
Michel MANDELI

Toulon, le 12 février 2024

Note à l'attention de Madame le Directeur Général des Services

Objet de la note : Demande d'acquisition par la commune de LA CRAU d'un immeuble bâti situé avenue du 8 mai 1945 en vue de l'aménagement de l'entrée de ville Nord

oo oo oo oo oo oo oo oo oo oo oo

La demande :

La Direction de l'Immobilier et du Foncier de Métropole Toulon Provence Méditerranée a été sollicitée **par la commune de LA CRAU** (Jean-Pierre EMERIC, Adjoint au Maire) au sujet de la mise en vente d'un immeuble bâti situé avenue du 8 mai 1945 cadastré section AD n°0401.

Les représentants de la ville ont pris contact avec l'agence immobilière mandatée pour commercialiser ce bien, et ils nous ont fait savoir que la commune de LA CRAU souhaite que la Métropole se porte acquéreur **au titre de sa compétence voirie**.

Description du bien vendu :

L'immeuble vendu est composé d'un rez-de-chaussée à usage commercial (pizzeria) surélevé de deux niveaux, comprenant un appartement chacun, de 40 et 42 m².

Ces trois locaux sont tous occupés actuellement.

L'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section AD n°0401 actuellement en vente, est grevée par l'emplacement réservé n°31.

Le projet :

L'accès au centre-ville de la commune de LA CRAU du côté Nord-Est s'effectue par une intersection de quatre avenues (8 mai 1945, Lieutenant Jean Toucas, Général de-Gaulle et Libération)

Pour aérer cet espace contraint, deux emplacements réservés (ER n°31 et 53) ont été instaurés depuis 2012 sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune pour créer un espace libéré.

L'acquisition de cet immeuble doit permettre, par la mise en-œuvre l'emplacement réservé n°31, de réaliser les travaux d'aménagement urbain nécessaires à la sécurisation de la circulation routière et piétonne (carrefour / rond-point).

Cet aménagement nécessite la démolition de certaines constructions, afin de réaliser un espace de centralité.

A cet effet, la Métropole, sur demande de la ville, a déjà acquis la bâtisse située à l'angle de l'Avenue Lieutenant Jean Toucas et de l'avenue Général de Gaulle.

Par ailleurs, l'ancienne mairie (propriété de la commune) située sur la parcelle voisine est également destinée à être démolie.

Le budget :

Le prix de vente est fixé à la somme de TROIS CENT QUINZE MILLE euros (315.000,00 €) ; ce prix est conforme à l'évaluation domaniale réalisée le 17 janvier 2024 (copie jointe).

Cette somme n'a pas été prévue au budget primitif ; cependant le budget octroyé à la DIF pourrait supporter le coût financier lié à cette acquisition (opération n°1110 Réserve pour projets stratégiques).

Particularités :

En cas d'acquisition par la Métropole, il sera nécessaire de régler le sujet de la cessation d'activité du local commercial (fonds de commerce en exploitation), ce qui obligera la métropole à assumer l'indemnité d'éviction.

Par ailleurs, se posera la question du relogement des locataires.

Ces problématiques engendreront des coûts financiers supplémentaires.

Demande de consigne :

Nous sollicitons votre consigne, pour savoir si nous devons poursuivre les démarches en vue de l'acquisition de ce foncier et si la proposition financière peut être formulée auprès de l'agence immobilière chargée de commercialiser cet immeuble.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Michel MANDELLI
Chef du service Action Foncière

