

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 14 AVRIL 2025**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	2
OBJET DE LA DECISION N° 25/178 VENTE DE QUATRE PARCELLES SUR LA COMMUNE DE CARCES LIEU DIT LA GRANDE RESCLAUVE		

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, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

ABSENTS :

M. Cheikh MANSOUR, M. Ange MUSSO.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 25/178

BUREAU DU 14 AVRIL 2025

**O B J E T : VENTE DE QUATRE PARCELLES SUR LA COMMUNE
DE CARCES LIEU DIT LA GRANDE RESCLAUVE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code Forestier et notamment ses articles L.331-19 et L.331-21,

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

VU la délibération n°23/05/075 du Conseil Métropolitain du 04 Mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du Conseil Métropolitain du 04 Mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la demande de Monsieur Roger DALMASSO en date du 05 Novembre 2024,

VU les avis du Domaine N°2024-83032-86645, N°2024-83032-86640, N°2024-83032-86651, N°2024-83032-86632 en date du 03 Décembre 2024,

VU le courrier de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 31 Décembre 2024,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée est propriétaire de quatre parcelles en nature de bois et de taillis sises sur la commune de CARCES (83570) lieu-dit la Grande Resclauve, cadastrées section D n°884, 886, 887 et 888,

CONSIDERANT que ces quatre parcelles situées à l'aval du lac de CARCES ne sont pas dans le périmètre de protection de l'aqueduc, et n'ont donc pas d'intérêt technique,

CONSIDERANT que par mail en date du 05 Novembre 2024, Monsieur Roger DALMASSO, a manifesté le souhait d'acquérir la propriété de ces quatre parcelles cadastrées section D n°884, 886, 887 et 888, afin d'y planter des chênes truffiers,

CONSIDERANT que Métropole Toulon Provence Méditerranée propose la vente de ces quatre parcelles en se référant au prix proposé par le Pôle Évaluation Domaniale,

CONSIDERANT que ces quatre parcelles appartiennent au domaine privé de la métropole car elles ne sont ni affectées à un service public ni à l'usage direct du public,

CONSIDERANT qu'elle peuvent être donc vendues sans désaffectation et déclassement préalable,

CONSIDERANT que la vente de ces parcelles n'est pas soumise au droit de préférence conformément aux dispositions de l'article L.331-21 du Code Forestier,

CONSIDERANT que cette vente de parcelles est consentie selon les modalités suivantes : acquisition par Monsieur Roger DALMASSO des parcelles en nature de bois et de Taillis, sises à CARCES (83570) lieu-dit la Grande Resclauve, cadastrées section D n°884 pour 3 890 m², n°886 pour 1 912 m², n°887 pour 1 630 m², n°888 pour 2 429 m², moyennant le prix de neuf mille trois cent cinquante euros (9 350 €),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE VENDRE à Monsieur Roger DALMASSO quatre parcelles en nature de bois et de taillis sises sur la commune de CARCES (83570) lieu-dit la Grande Resclauve, cadastrées section D n°884, 886, 887 et 888 pour une superficie totale de 9 861 m², au prix de neuf mille trois cent cinquante euros (9 350 €).

ARTICLE 4

DE DIRE que cette vente est consentie aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et selon le projet d'acte notarié joint en annexe.

ARTICLE 5

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part à signer l'acte authentique de vente à intervenir ainsi que tous les documents annexes nécessaires, d'autre part à recevoir la somme de neuf mille trois cent cinquante euros (9 350 €) correspondant au prix de vente du bien.

ARTICLE 6

DE DESIGNER Maître Gabriel ROQUEBERT notaire associé à Ollioules (83190), en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette vente dont tous les frais d'actes seront supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 7

DE DIRE que les recettes sont affectées au budget annexe 14 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée Opération 40 002 Barrage de Carcès.

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

Fait à Toulon, le 14 avril 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0





Commune :	CARCES (830032)
Surface géographique :	1968 m ²
Contenance :	1912 m ²
Adresse :	CARCES
Bâtie :	Non
Urbaine :	Non



Échelle : 1:1000

Propriétaire(s) :

Compte : +00486 (1)

Propriétaire :

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE CS 30536 0107 BD HENRI FABRE 83041
TOULON CEDEX
propriétaire

Subdivision(s) fiscale(s) (1) :

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
+00486		Terre		Terres	02	1912	11,59	4,44
Total						1912	11,59	4,44

Commune :	CARCES (830032)
Surface géographique :	1657 m ²
Contenance :	1630 m ²
Adresse :	CARCES
Bâtie :	Non
Urbaine :	Non



Échelle : 1:1000

Propriétaire(s) :

Compte : +00486 (1)

Propriétaire :

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE CS 30536 0107 BD HENRI FABRE 83041
TOULON CEDEX
propriétaire

Subdivision(s) fiscale(s) (1) :

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
+00486		Futaies résineuses		Bois, aulnaies, saussaies, oseraies	02	1630	0,23	0,09
Total						1630	0,23	0,09

Commune :	CARCES (830032)
Surface géographique :	2412 m ²
Contenance :	2429 m ²
Adresse :	CARCES
Bâtie :	Non
Urbaine :	Non



Échelle : 1:1000

Propriétaire(s) :

Compte : +00486 (1)

Propriétaire :

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE CS 30536 0107 BD HENRI FABRE 83041
TOULON CEDEX
propriétaire

Subdivision(s) fiscale(s) (1) :

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
+00486		Vignes		Vignes	04	2429	7,41	2,84
Total						2429	7,41	2,84

Commune :	CARCES (830032)
Surface géographique :	3842 m ²
Contenance :	3890 m ²
Adresse :	CARCES
Bâtie :	Non
Urbaine :	Non



Échelle : 1:1000

Propriétaire(s) :

Compte : +00486 (1)

Propriétaire :

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE CS 30536 0107 BD HENRI FABRE 83041
TOULON CEDEX
propriétaire

Subdivision(s) fiscale(s) (1) :

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
+00486		Vignes		Vignes	04	3890	11,9	4,56
Total						3890	11,9	4,56

MANDELLI Michel

De: MANDELLI Michel
Envoyé: mercredi 6 novembre 2024 07:57
À: 'Roger Dalmasso'
Objet: RE: Terrain à carcès

Monsieur DALMASSO bonjour,

Je vous informe que j'ai transmis votre demande au service concerné pour avis.
Cordialement



Michel MANDELLI
Chef du Service Action Foncière
Service Action Foncière - Direction de l'Immobilier et du Foncier

Hôtel de la Métropole – Bureau 1.01
107, Boulevard Henri Fabre – CS 30536
83041 TOULON Cedex 9

Tel: 04.94.03.97.80
07 63 33 06 59
mmandelli@metropoletpm.fr

De : Roger Dalmasso <dalmasso.roger.c@gmail.com>
Envoyé : mardi 5 novembre 2024 18:22
À : MANDELLI Michel <mmandelli@metropoletpm.fr>
Objet : Terrain à carcès

Bonjour Monsieur,

Je suis trufficulteur et propriétaire à carcès des parcelles D 889,890,891,892.

Vous êtes propriétaire des parcelles D884, 886, 887, 888.

Je serais intéressé de vous les acheter car j'ai un projet de plantation de chênes truffiers sur l'ensemble des parcelles.

Pourriez vous, s'il vous plaît, me faire une offre au prix en vigueur du marché.

Cordialement

Roger Dalmasso

Toulon le 31 Décembre 2024

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Direction Générale des Services
Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

*Direction Générale Adjointe des Services
Finances et Moyens*
Claude WEISSE
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :
Direction de l'Immobilier et du Foncier
Service Action Foncière
Olivier Polozec
Mail : opolozec@metropletpm.fr
Téléphone : 04 94 05 35 28

Monsieur Roger DALMASSO
St Martin
9, Chemin de la Fare
83570 CARCES

N/Réf: JPG/VP/CW/CH/MM/OP 2024 n°1053

V/Réf:

OBJET : Vente de 4 parcelles publiques

Monsieur,

Vous avez sollicité la Métropole Toulon Provence Méditerranée en vue de l'acquisition des parcelles situées à Carcès (83570) lieu-dit « La Grande Resclauve » et cadastrée section D n°884, n°886, n°887, n°888 afin de réaliser une plantation de chênes truffiers sur l'ensemble de ces parcelles.

Dans le cadre de votre demande acquisition d'une partie du domaine public, nous avons sollicité un avis du domaine sur la valeur vénale de ces parcelles en bois de taillis.

Le pôle d'évaluation domaniale de Toulon propose une valeur vénale de :

3700 € HT pour la parcelle section D n°884 d'une superficie de 3890 m²
2300 € HT pour la parcelle section D n°888 d'une superficie de 2429 m²
1550 € HT pour la parcelle section D n°887 d'une superficie de 1630 m²
1800 € HT pour la parcelle section D n°884 d'une superficie de 1912 m²

Il en ressort que dans la mesure ou l'opération envisagée s'analyse comme une vente du domaine public, la valeur retenue sera de neuf mille trois cent cinquante euros (9350 €.)

En conséquence, je vous demande de bien vouloir nous indiquer non seulement si vous êtes toujours intéressé pour acquérir ces parcelles au prix de neuf mille trois cent cinquante euros (9350 €.) mais encore pour payer les frais de notaire.

Le Service des Affaires Foncières reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pour le Président,
Par délégation,

Claude WEISSE
Directeur Général Adjoint des Services
Toulon Provence Méditerranée.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Weisse', written over the printed name and title.

1 - CONSULTANT

Métropole Toulon – Provence - Méditerranée

Affaire suivie par : Olivier POLOZEC

opolozec@metropoletpm.fr

2 - DATES

de consultation :	27/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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

Cession d'une parcelle devenue inutile au service public de la Métropole à un propriétaire riverain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Carcès est une commune du centre-Var, membre de la communauté d'agglomération de la Provence Verte. Le village est situé au creux des vallées du Caramy et de l'Argens. Il s'agit d'une commune rurale située dans l'aire d'attraction de Brignoles. La commune bénéficie de l'attractivité du lac tout en conservant une vocation agricole (et notamment viticole) marquée.

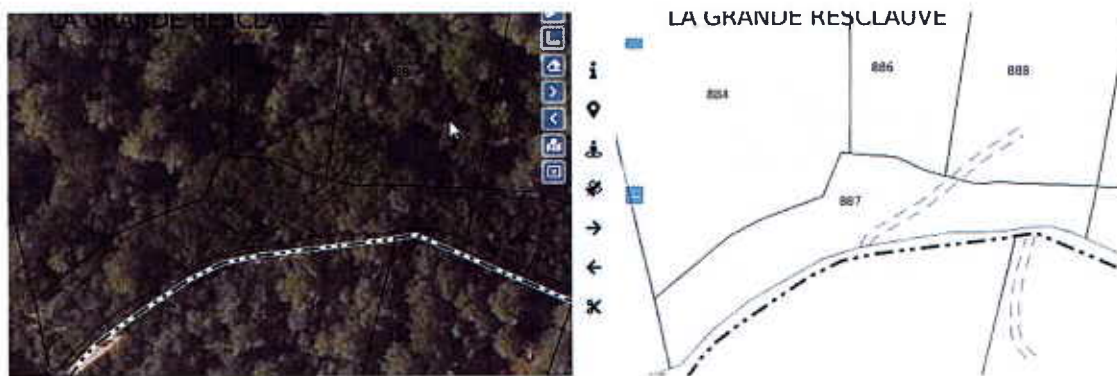
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe à l'est du village et le long d'un cours d'eau.

4.3. Références cadastrales

Elle figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Carcès	D 887	La Grande Resclauve	1 630 m ²	Bois taillis



4.4. Descriptif

Le terrain de forme courbe est situé le long d'un cours d'eau et est en nature de bois-taillis.

4.5. Surfaces du bâti : Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole Toulon – Provence -Méditerranée

Origine de propriété : acquisition suite à un transfert avec d'autres parcelles par la Commune de Toulon à la Métropole en 2013 (8304P04 2023P23803).

5.2. Conditions d'occupation : estimation libre d'occupation.

6 - URBANISME

PLU de la commune de Carcès approuvé par DCM en date du 09/10/2024.

Zone A – zone agricole.

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

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Source : Patrim « estimer un bien » :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe
8304P02 2022P03159	32/D/2786//	MAOU BARRET	18/01/2022	3379	4 000	1,18	Verger
8304P02 2022P29499	32/D/745//	LES PIECES	05/10/2022	2584	3 500	1,35	Bois
8304P02 2022P34443	32/C/647//	PIERREFEU SEPTENTRIONAL	29/11/2022	3087	2 000	0,65	Bois
8304P02 2022P17229	32/E/810//	LES PLAINES SEPTENTRIONALE	09/06/2022	2700	2 000	0,74	Bois
Moyenne						0,98 €	
Médiane						0,96 €	

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

Pour tenir compte de la partie inondable du terrain, la valeur médiane est retenue à **0,96 €/m²**.

Soit pour un terrain de 1 630 m² :

$1\,630\text{ m}^2 \times 0,96\text{ €/m}^2 = 1\,564,80\text{ €}$ arrondi à **1 550 € HT**.

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 **1 550 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **1 395 €** . 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 **18 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,
La Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale



Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/12/2024

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

Courriel : DDFIP83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Odile DEVILLE

Courriel : odile.deville@dgfip.finances.gouv.fr

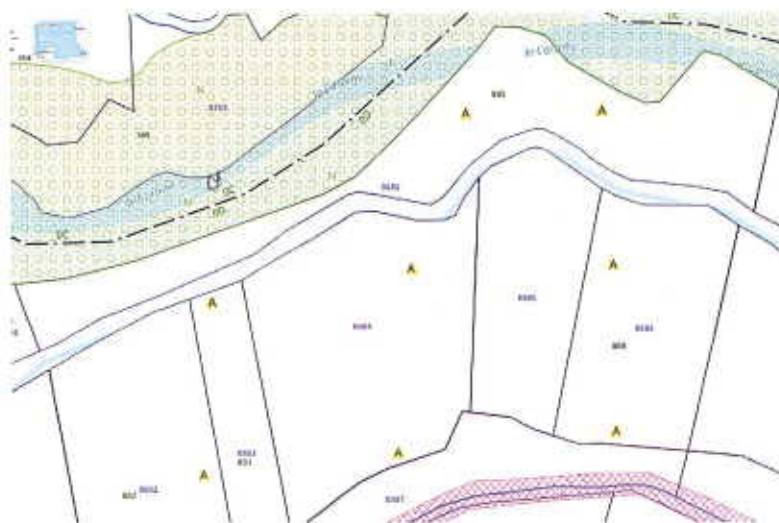
Réf DS: 21197095

Réf OSE : 2024-83032-86651

à
**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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 :

Terrain

Adresse du bien :

La Grande Resclauve 83570 Carcès

Valeur vénale:

2 300 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Métropole Toulon – Provence - Méditerranée

Affaire suivie par : Olivier POLOZEC

opolozec@metropoletpm.fr

2 - DATES

de consultation :	27/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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

Cession d'une parcelle devenue inutile au service public de la Métropole à un propriétaire riverain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Carcès est une commune du centre-Var, membre de la communauté d'agglomération de la Provence Verte. Le village est situé au creux des vallées du Caramy et de l'Argens. Il s'agit d'une commune rurale située dans l'aire d'attraction de Brignoles. La commune bénéficie de l'attractivité du lac tout en conservant une vocation agricole (et notamment viticole) marquée.

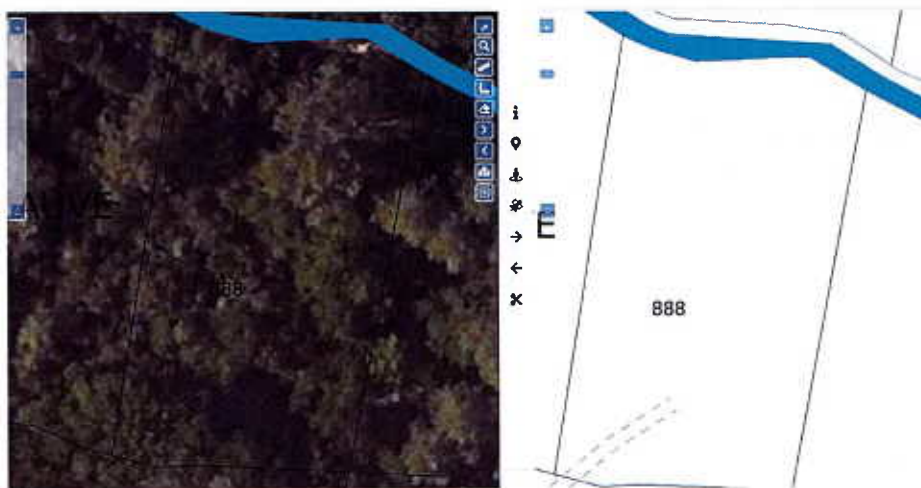
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe à l'est du village et le long d'un cours d'eau.

4.3. Références cadastrales

Elle figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Carcès	D 888	La Grande Resclauve	2 429 m ²	Bois taillis



4.4. Descriptif

Le terrain de forme rectangulaire est situé le long d'un cours d'eau et est en nature de bois-taillis.

4.5. Surfaces du bâti : sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole Toulon – Provence -Méditerranée

Origine de propriété : acquisition suite à un transfert avec d'autres parcelles par la Commune de Toulon à la Métropole en 2013 (8304P04 2023P23803).

5.2. Conditions d'occupation : estimation libre d'occupation.

6 - URBANISME

PLU de la commune de Carcès approuvé par DCM en date du 09/10/2024.

Zone A – zone agricole.

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

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Source : Patrim « estimer un bien » :

Recherche de termes sur la commune de CARCES depuis janvier 2022

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe
8304P02 2022P03159	32//D/2786//	MAOU BARRET	18/01/2022	3379	4 000	1,18	Verger
8304P02 2022P29499	32//D/745//	LES PIECES	05/10/2022	2584	3 500	1,35	Bois
8304P02 2022P34443	32//C/647//	PIERREFEU SEPTENTRIONAL	29/11/2022	3087	2 000	0,65	Bois
8304P02 2022P17229	32//E/810//	LES PLAINES SEPTENTRIONALE	09/06/2022	2700	2 000	0,74	Bois
Moyenne						0,98 €	
Médiane						0,96 €	

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

Pour tenir compte de la partie inondable du terrain, la valeur médiane est retenue à **0,96 €/m²**.

Soit pour un terrain de 2 429 m² :

$2\,429\text{ m}^2 \times 0,96\text{ €/m}^2 = 2\,331,84\text{ €}$ arrondi à **2 300 € HT**.

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 **2 300 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **2 070 €**.

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 **18 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,
La Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/12/2024

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

Courriel : DDFIP83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Odile DEVILLE

Courriel : odile.deville@dgfip.finances.gouv.fr

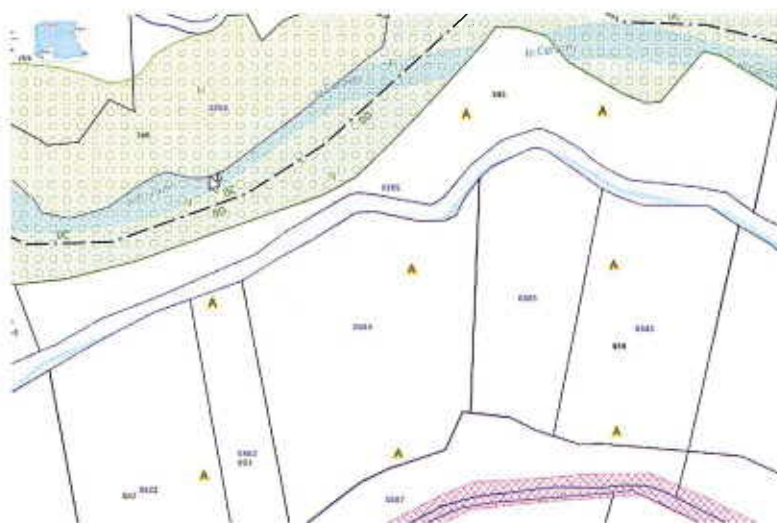
Réf DS: 21195922

Réf OSE : 2024-83032-86632

à
**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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 :

Terrain

Adresse du bien :

La Grande Resclauve 83570 Carcès

Valeur vénale:

3 700 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Métropole Toulon – Provence - Méditerranée

Affaire suivie par : Olivier POLOZEC

opolozec@metropoletpm.fr

2 - DATES

de consultation :	27/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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

Cession d'une parcelle devenue inutile au service public de la Métropole à un propriétaire riverain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Carcès est une commune du centre-Var, membre de la communauté d'agglomération de la Provence Verte. Le village est situé au creux des vallées du Caramy et de l'Argens. Il s'agit d'une commune rurale située dans l'aire d'attraction de Brignoles. La commune bénéficie de l'attractivité du lac tout en conservant une vocation agricole (et notamment viticole) marquée.

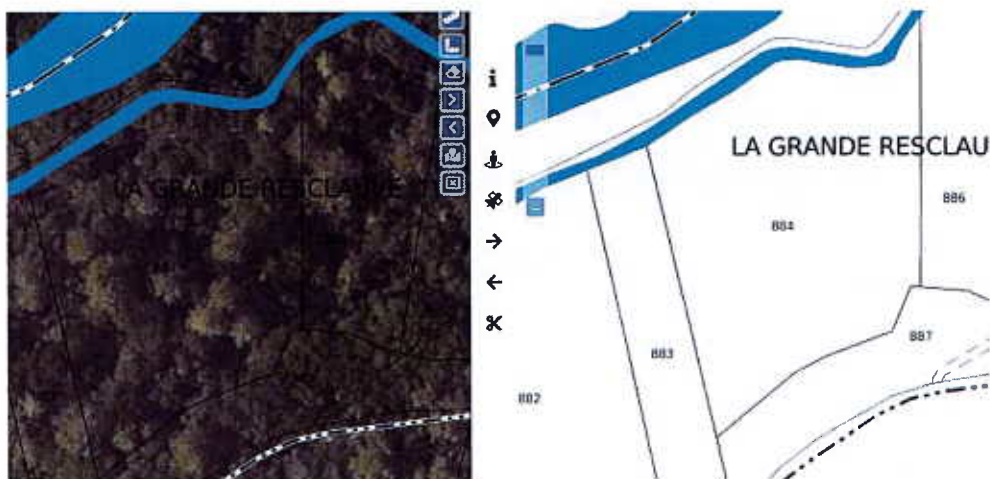
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe à l'est du village et le long d'un cours d'eau.

4.3. Références cadastrales

Elle figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Carcès	D 884	La Grande Resclauve	3 890 m ²	Bois taillis



4.4. Descriptif

Le terrain de forme rectangulaire est situé le long d'un cours d'eau et est en nature de bois-taillis.

4.5. Surfaces du bâti : sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole Toulon – Provence -Méditerranée

Origine de propriété : acquisition suite à un transfert avec d'autres parcelles par la Commune de Toulon à la Métropole en 2013 (8304P04 2023P23803).

5.2. Conditions d'occupation : estimation libre d'occupation.

6 - URBANISME

PLU de la commune de Carcès approuvé par DCM en date du 09/10/2024.

Zone A – zone agricole.

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

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Source : Patrim « estimer un bien » :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe
8304P02 2022P03159	32//D/2786//	MAOU BARRET	18/01/2022	3379	4 000	1,18	Verger
8304P02 2022P29499	32//D/745//	LES PIECES	05/10/2022	2584	3 500	1,35	Bois
8304P02 2022P34443	32//C/647//	PIERREFEU SEPTENTRIONAL	29/11/2022	3087	2 000	0,65	Bois
8304P02 2022P17229	32//E/810//	LES PLAINES SEPTENTRIONALE	09/06/2022	2700	2 000	0,74	Bois
Moyenne						0,98 €	
Médiane						0,96 €	

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

Pour tenir compte de la partie inondable du terrain, la valeur médiane est retenue à **0,96 €/m²**.

Soit pour un terrain de 3 890 m² :

$$3\,890\text{ m}^2 \times 0,96\text{ €/m}^2 = 3\,724,40\text{ € arrondi à } \mathbf{3\,700\text{ € HT.}}$$

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 **3 700 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **3 330 €**. 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 **18 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,
La Responsable du Pôle d'Évaluation Foncière



Sandrine GUINLOT-PRADO
Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/12/2024

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

Courriel : DDFIP83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Odile DEVILLE

Courriel : odile.deville@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 21196618

Réf OSE : 2024-83032-86640

à
**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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 :

Terrain

Adresse du bien :

La Grande Resclauve 83570 Carcès

Valeur vénale:

1 800 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Métropole Toulon – Provence - Méditerranée

Affaire suivie par : Olivier POLOZEC

opolozec@metropoletpm.fr

2 - DATES

de consultation :	27/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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

Cession d'une parcelle devenue inutile au service public de la Métropole à un propriétaire riverain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Carcès est une commune du centre-Var, membre de la communauté d'agglomération de la Provence Verte. Le village est situé au creux des vallées du Caramy et de l'Argens. Il s'agit d'une commune rurale située dans l'aire d'attraction de Brignoles. La commune bénéficie de l'attractivité du lac tout en conservant une vocation agricole (et notamment viticole) marquée.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe à l'est du village et le long d'un cours d'eau.

4.3. Références cadastrales

Elle figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Carcès	D 886	La Grande Resclauve	1 912 m ²	Bois taillis



4.4. Descriptif

Le terrain de forme rectangulaire est situé le long d'un cours d'eau et est en nature de bois-taillis.

4.5. Surfaces du bâti : Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole Toulon – Provence -Méditerranée

Origine de propriété : acquisition suite à un transfert avec d'autres parcelles par la Commune de Toulon à la Métropole en 2013 (8304P04 2023P23803).

5.2. Conditions d'occupation : estimation libre d'occupation.

6 - URBANISME

PLU de la commune de Carcès approuvé par DCM en date du 09/10/2024.

Zone A – zone agricole.

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

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Source : Patrim « estimer un bien » :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
8304P02 2022P03159	32//D/2786//	MAOU BARRET	18/01/2022	3379	4 000	1,18	Verger
8304P02 2022P29499	32//D/745//	LES PIECES	05/10/2022	2584	3 500	1,35	Bois
8304P02 2022P34443	32//C/647//	PIERREFEU SEPTENTRIONAL	29/11/2022	3087	2 000	0,65	Bois
8304P02 2022P17229	32//E/810//	LES PLAINES SEPTENTRIONALE	09/06/2022	2700	2 000	0,74	Bois
Moyenne						0,98 €	
Médiane						0,96 €	

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

Pour tenir compte de la partie inondable du terrain, la valeur médiane est retenue à **0,96 €/m²**.

Soit pour un terrain de 1 912 m² :

$1\,912\text{ m}^2 \times 0,96\text{ €/m}^2 = 1\,835,52\text{ €}$ arrondi à **1 800 € HT**.

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 **1 800 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **1 620 €** . 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 **18 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,
La Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

103617701
ARO/ARE/

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

**À TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 Boulevard Henri Fabre pour
LE VENDEUR**

**A OLLIOULES (Var), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé pour
L'ACQUEREUR,**

**Maître Antoine ROQUEBERT , Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ", titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde, Rue de
la Baume , identifié sous le numéro CRPCEN 83061,**

**Avec la participation de Maître FOGLINO, notaire à COTIGNAC, 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

La Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**,
Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à TOULON

(83000), 107 boulevard Henri Fabre CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro 248300543.

ACQUEREUR

Monsieur Roger Alphonse Paul **DALMASSO**, retraité, époux de Madame Isabelle Régine **PASCAL**, demeurant à CARCES (83570) 9 chemin de la Fare Lotissement Saint Martin.

Né à VILLECROZE (83690) le 27 août 1952.

Marié à la mairie de CARCES (83570) le 1er avril 1989 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel ROUSSEAU, notaire à CARCES (83570), le 28 janvier 1989.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Métropole dénommée 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 MEDITERRANEE, 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 MEDITERRANEE, 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.

- Monsieur Roger DALMASSO est présent à l'acte.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est représenté et a comparu :

Monsieur Régis DUBOIS, service de gestion comptable de TOULON

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du

annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Madame Alexandra REISTER, collaboratrice du notaire soussigné à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment

- Que son identité indiquée ci-dessus est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.

- Qu'il n'est pas concerné par les dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'il n'est pas soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

Concernant Monsieur Roger DALMASSO

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une décision n° ++++ motivée de son Bureau Métropolitain en date du _____ télétransmise à la Préfecture du Var le _____, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel 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.

Le représentant de la Métropole affirme qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification de recours devant le Tribunal Administratif.

Le représentant de la Métropole déclare, en outre, qu'aucun recours gracieux, ni contentieux, n'a été notifié à la Métropole à la date des présentes.

EXPOSE

Par courrier en date du +++ novembre 2024, l'**ACQUEREUR** aux présentes a sollicité le **VENDEUR** aux présentes en vue d'acquérir les parcelles cadastrées Section D numéros 884, 886, 887 et 888, sises à **CARGES (Var)**, Lieudit « La Grande Resclauve », jouxtant sa propriété.

Par courrier en date du 31 décembre 2023, le **VENDEUR** a accepté de céder ces parcelles, appartenant au **Domaine Privé**, moyennant la somme de **9.350,00Euros**.

Par courrier du +++, l'ACQUEREUR a accepté d'acquérir le bien dans ces conditions.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la Métropole dénommée TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils 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.

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 CARCES (VAR) 83570 La Grande Resclauve.

Parcelles de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	884	LA GRANDE RESCLAUVE	00 ha 38 a 90 ca
D	886	LA GRANDE RESCLAUVE	00 ha 19 a 12 ca
D	887	LA GRANDE RESCLAUVE	00 ha 16 a 30 ca
D	888	LA GRANDE RESCLAUVE	00 ha 24 a 29 ca

Total surface : 00 ha 98 a 61 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue.
L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.
L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'utiliser pour faire une plantation de chènes truffiers.

EFFET RELATIF

Acte administratif de transfert de propriété reçu par le Président de la Métropole le 11 septembre 2023, publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1 le 3 octobre 2023, volume 2023P, numéro 23803.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN I ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de DRAGUIGNAN auprès duquel l'acte sera déposé.

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 a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (9 350,00 EUR)**,

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

DONT QUITTANCE

FORMALITÉ FUSIONNÉE

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

Avis du directeur des services fiscaux

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du

Cet avis est annexé.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

IMPÔT SUR LA MUTATION

L'assiette des droits est de NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (9 350,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale	x	4,50 %	=	421,00
9 350,00				
Taxe communale	x	1,20 %	=	112,00
9 350,00				
Frais d'assiette	x	2,37 %	=	10,00
421,00				
TOTAL				543,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	9 350,00	0,10%	9,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

EXPOSÉ

Originellement, le **BIEN** objet des présentes est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** postérieurement au 1^{er} juillet 2006.

Il convient donc de se référer à l'article L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose :

"Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable".

Le **BIEN** n'a pas fait l'objet depuis d'une délibération prononçant son déclassement sans avoir été à nouveau affecté à la domanialité publique.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes était réputé appartenir au domaine public du **VENDEUR**.

Celui-ci est donc inaliénable sans déclassement préalable ainsi qu'il résulte de l'article L 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose :

"Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement".

Pour mémoire, il est ici précisé que tout acte de disposition passé en méconnaissance du principe de déclassement est frappé de nullité absolue et les délais de recours à ce sujet sont imprescriptibles.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par le notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au conseil du **VENDEUR**, à savoir Maître FOGLINO, qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Ils précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements pris par les parties dans l'avant-contrat conclu entre elles.

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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

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 29 janvier 2025 et certifié à la date du 27 janvier 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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.

ÉTAT 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.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

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** règlera à la première demande directement au **VENDEUR** et en dehors de 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.

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.

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

Note d'urbanisme

La société TOMBAREL a répondu le 7 février 2025 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

ZONE A – RÉGLEMENTATION

L'immeuble se trouve en zone A du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Le notaire soussigné avertit l'**ACQUEREUR**, qui déclare en avoir connaissance dès avant les présentes, que les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais l'**ACQUEREUR** peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du **BIEN**.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet par la qualité paysagère du site.

L'**ACQUEREUR** dispense le notaire soussigné de rapporter les dispositions actuelles relatives à la zone A.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le , dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le .

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, est situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Sur un terrain situé en zone rurale, à moins de 200 mètres d'une zone boisée, le débroussaillage doit être réalisé :

- sur une profondeur de 50 mètres (pouvant être portée à 100 mètres par le maire) autour des constructions, chantiers et installations de toute nature présents sur le terrain,
- sur une profondeur fixée par le préfet (dans une limite maximale de 10 mètres) de part et d'autre de leurs voies privées d'accès.

Obligation de débroussailler au-delà des limites de sa propriété

Le propriétaire d'un terrain soumis à l'obligation de débroussaillage doit réaliser cette dernière dans le périmètre imposé par la loi, sans tenir compte des limites de sa propriété, conformément à l'article L 131-12 du Code forestier : les travaux à sa charge peuvent en effet aller au-delà des limites de sa propriété et empiéter sur la parcelle voisine, si celle-ci n'est pas bâtie.

Il doit alors :

- informer, par tout moyen permettant d'établir date certaine, le propriétaire du fonds voisin de l'obligation pesant sur ses terrains,
- lui demander l'autorisation de pénétrer sur sa propriété pour les besoins de l'opération,
- l'informer qu'en cas de refus ou à défaut de réponse de sa part dans le délai d'un mois, l'obligation de débroussaillage sera transférée à sa charge. Le maire devra en être informé.

Le propriétaire voisin peut aussi proposer d'assurer lui-même la réalisation des travaux de débroussaillage sur sa propre parcelle à ses frais.

En cas de superposition d'obligations légales de débroussaillage portant sur deux parcelles voisines, toutes deux bâties, l'article L 131-13 du Code forestier précise que chaque propriétaire débrousaille son propre terrain du moment qu'il est lui-même soumis à cette obligation. S'il ne l'est pas, l'obligation revient au propriétaire de la construction la plus proche de la limite de la parcelle voisine.

Si le propriétaire voisin est inconnu, la commune y pourvoit d'office, se doit de rechercher son identité par tous moyens, et de le mettre en demeure par le biais d'une notification en mairie. La commune pourra éventuellement acquérir le bien sans maître pour prendre elle-même en charge l'obligation de débroussaillage.

L'**ACQUEREUR** atteste être informé du fait que le **BIEN** est soumis à une obligation légale de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé et que cette charge a été remise entre ses mains lors du transfert de propriété du **BIEN**.

Une attestation sur l'honneur du **VENDEUR** est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la

gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BIEN objet des présentes appartient au **VENDEUR** par l'acquisition qu'il en a faite de :

La commune de TOULON, Collectivité Territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Var, dont l'adresse est à TOULON (83000), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218 301 372.

Suivant un acte administratif reçu par le Président de la métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, en date à TOULON (Var), du 11 septembre 2023.

Cet acte a été publié au service de la Publicité foncière de DRAGUIGNAN I, le 3 octobre 2023, Volume 2023P numéro 23803.

+++++

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

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.

CONCILIATION – MÉDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

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 à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse de l'office notarial du notaire en participation.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'Hôtel de la Métropole.

L' **ACQUEREUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 SINCÉRITÉ

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.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits **ne sont pas respectés**, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 sur dix-sept pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROJET