



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20240603-Imc1330880-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mercredi 5 juin 2024
Date de publication : 05/06/2024

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 3 JUIN 2024**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 16**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1

OBJET DE LA DECISION

N° 24/352

**PROTOCOLE D'ACCORD
TRANSACTIONNEL VISANT
AU VERSEMENT D'UNE
INDEMNITE POUR PERTE
PARTIELLE D'ACTIVITE D'UN
FONDS DE COMMERCE - SAS
L'AUTHENTIQUE - 360 BD
GENERAL BROSSET A
TOULON - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

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, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

ABSENT :

M. Jean-Sébastien VIALATTE.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/352

BUREAU DU 3 JUIN 2024

**O B J E T : PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL VISANT
AU VERSEMENT D'UNE INDEMNITE POUR PERTE
PARTIELLE D'ACTIVITE D'UN FONDS DE COMMERCE -
SAS L'AUTHENTIQUE - 360 BD GENERAL BROSSET A
TOULON - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

VU le projet de réalisation du Transport en Commun en Site Propre,

VU l'ordonnance d'expropriation du 3 mars 2010, incluant notamment la parcelle située à TOULON (83200) Avenue Général Brosset, cadastrée section CW n°521,

VU les aménagements projetés sur cette parcelle, impactant intégralement la terrasse aménagée au droit du fonds de commerce de la SAS L'AUTHENTIQUE, à usage de restauration,

VU l'avis des Domaines n°2023-83126-16536 en date du 12 juillet 2023,

VU le courrier d'accord de l'exploitant du fonds de commerce de reporter son activité de restauration uniquement dans les murs et d'abandonner ses droits sur la terrasse pour une indemnité globale fixée à CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ Euros (189 785,00 €), décomposée en une indemnité principale de CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE euros (184 000,00 €) et une indemnité accessoire de CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ euros (5 785,00 €),

VU le projet de protocole transactionnel visant au paiement de cette indemnité,

CONSIDERANT que l'avis des Domaines se base sur une éviction totale et retient en cela une indemnité accessoire de DIX SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE euros (17 350,00 €),

CONSIDERANT que l'exploitant a fait savoir qu'il maintenait son activité de restauration, malgré la suppression de la terrasse, et qu'à ce titre l'indemnité accessoire a été revue à la baisse,

CONSIDERANT que les travaux de démantèlement de la terrasse seront pris en charge par la Métropole et que l'exploitant du fonds de commerce assurera pour sa part la sécurisation des accès à son commerce,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'ACCEPTER le paiement de l'indemnité pour perte partielle d'activité du fonds de commerce appartenant à la SAS L'AUTHENTIQUE, fixée à un montant global de CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ Euros (189 785,00 €).

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer le protocole transactionnel visant au paiement de l'indemnité, et de manière générale tout acte en découlant.

ARTICLE 4

DE DIRE que la rédaction du protocole transactionnel sera confiée à Maître Peggy LIBERAS, avocate à Toulon.


ARTICLE 5

DE DIRE que les crédits sont inscrits au budget principal de la métropole Toulon Provence Méditerranée, 21-2111- 844-FONCIER - OP 10996.

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

Fait à Toulon, le 3 juin 2024

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	15
CONTRE	0
ABSTENTION	0

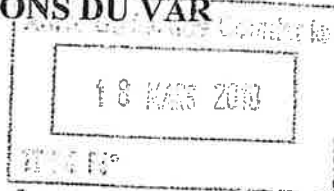
EXTRAIT
des Minutes du Greffe du
Tribunal de Grande Instance
de l'Arrondissement
TOULON
DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON

CHAMBRE DES EXPROPRIATIONS DU VAR



DOSSIER : 09/00021

AFFAIRE : Construction de la 1^{ère} ligne du tramway de
L'agglomération toulonnaise - communes de
OLLIOULES -LA VALETTE DU VAR et de TOULON

ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

L'AN DEUX MIL DIX ET LE TROIS MARS ;

En notre cabinet, au siège du Tribunal de Grande Instance
de TOULON ;

Nous, Dominique TATOUÉIX, Juge de l'Expropriation pour le
département du Var, désigné par Monsieur le Premier
Président de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en
conformité des dispositions des articles L.13-1, R.13-1 et
R.13-2 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité
publique ;

Assisté de Mme Nicole BIAGGI, greffier de la juridiction
désignée conformément aux dispositions de l'article R. 13-
10 dudit code ;

Vu les articles L.12-1 à L.12-3 et R.12-1 à R.12-4 du même
code ;

Vu la requête de Monsieur le préfet du Var en date du 16
Novembre 2009, l'ensemble des pièces du dossier qu'il
nous a adressées ;

Vu les lettres de transmission du dossier à Monsieur le
préfet du Var, faites les 09 septembre et 29 octobre 2009,
par la communauté d'agglomération Toulon Provence
Méditerranée "TPM", autorité expropriante ;

VU l'arrêté de Monsieur le PREFET du VAR en date du 21 décembre
2000, modifié par arrêté du 02/02/2005, intervenu ensuite
de l'enquête prévue par les articles L11-1 et R11-1 à R 11-
18 du Code sus-visé, lequel :

ATTN
25713
25713
25713

HYPO 1 - TOULON

DOSSIER : 25713	16 JUIN 2010
PROV :	
Réq : 25	Fte : A

2010 D N° 9527
Volume : 2010 P N° 5900
Publié et enregistré le 16/06/2010 à la conservation des Hypothèques de
TOULON 11^{ER} BUREAU

Droits : Néant
Salaires : 1.273,00 EUR
TOTAL : 1.273,00 EUR
Le Conservateur,
Pierre-Jean ONTAVI

Distribué
Dû : Mille deux cent soixante-treize
Euros

* dans son Article 1 :

a déclaré d'utilité publique les acquisitions d'immeubles désignés aux plans soumis à l'enquête et les travaux nécessaires à la construction de la première ligne de tramway de l'agglomération toulonnaise reliant Le Pradet à Saint-Mandrier, et à ses aménagements connexes (parkings, pôles d'échanges avec les bus, construction d'un dépôt-atelier, modifications et créations de voiries) sur les communes de : Le Pradet, La Garde, La Valette-du-Var, Toulon, La Seyne-sur-Mer et Saint-Mandrier ;

* dans son Article 2 :

emporte approbation des nouvelles dispositions des plans d'occupation des sols des communes de Le Pradet, La Garde, La Valette-du-Var, Toulon, La Seyne-sur-Mer, Ollioules et Saint-Mandrier ;

Vu l'arrêté du 15/12/2005 prorogeant la validité de la déclaration d'utilité publique jusqu'au 21/12/2010 ;

Vu le plan parcellaire des terrains ou bâtiments à exproprier et la liste des propriétaires établis en conformité de l'article R. 11-19 du code susvisé ;

Vu l'arrêté de Monsieur le préfet du Var en date du 02 mars 2009 ordonnant l'ouverture de l'enquête parcellaire prescrite par les articles R.11-19 à R.11-31 dudit code, désignant Mme Gisèle FERNANDEZ en qualité de commissaire-enquêteur et précisant toutes les formalités, délais, lieux et heures de cette enquête, ainsi qu'il est prescrit à l'article R.11-10 sus-énoncé ;

Vu un exemplaire de l'affiche du sus-dit arrêté et les certificats du maire de :

* La VALETTE DU VAR du 18/03/2009 attestant de l'affichage effectué le 18/03/2009;

* TOULON du 04/05/2009 attestant de l'affichage effectué le 16/03/2009

* OLLIOULES du 30/04/2009 attestant de l'affichage effectué le 13/03/2009

préalablement à l'ouverture de l'enquête le 08 avril 2009;

Vu l'exemplaire certifié conforme du journal d'annonces légales dénommé Var Matin-Nice Matin en date du 30 mars 2009 ayant publié cet arrêté ;

Vu les copies des notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairies de LA VALETTE DU VAR, TOULON et OLLIOULES faites par lettres recommandées, ensemble les accusés de réception desdites lettres adressées aux propriétaires intéressés, tels qu'ils figurent sur la liste établie en conformité de l'article R.11-19 dudit code, savoir :

Commune de LA VALETTE DU VAR :

- * Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "Les Engouvins" représenté par son syndic le Cabinet JOMEL - AR non daté

VU le certificat d'affichage du maire de LA VALETTE DU VAR en date du 02 avril 2009 attestant de l'affichage en mairie de la notification faite à :

- * la société FINANCIERE AGORA propriétaire qui n'a pu être touchée.

Commune d'OLLIOULES :

- * la société dénommée "SNC LA PANAGIA" AR 23/03/2009

VU le certificat d'affichage du maire de OLLIOULES en date du 02 avril 2009 attestant de l'affichage en mairie de la notification faite à :

- * Hubert François DE SLIZEWICZ - EP 4 propriétaire qui n'a pu être touché.

Commune de TOULON :

- * Rose-Marie CERVONI épouse VETTESE Fidele AR 23/03/2009
- * Angelica CERVONI épouse BIRKUI Jean-Patrick AR 19/03/2009
- * Elodie CERVONI épouse PATALANO Jean-Charles - AR 21/03/2009
- * Chantal LLUG épouse RUSSO Jean-Claude - AR 19/03/2009
- * Patricia LLUG épouse XICLUNA Guy - AR 24/03/2009
- * Jocelyne LLUG épouse DUPART Bernard - AR 19/03/2009
- * Anne-Laurence PETETIN épouse PASTOR Jean - AR 20/03/2009
- * Pierre Louis Lucien PLAUCHIER - AR 20/03/2009
- * Alexis RUIZ - AR 24/03/2009
- * Pierre Louis Lucien PLAUCHIER - AR 20/03/2009
- * Marie-José TEDESCO épouse PLAUCHIER Pierre AR 20/03/2009
- * Henriette DES MAZIS épouse VIOLLET Henry AR 25/03/2009
- * Maria Rosa RUIZ-GARCIA Vve HOFFSTETTER Richard - AR 27/03/2009
- * Angèle VESCONI Veuve PERRONE Roch - AR 27/03/2009
- * Liliane PERRONE épouse HAMELIN Claude - AR 27/03/2009
- * Bernard Zéphir BAHEUX - AR 20/03/2009
- * SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE SUD HABITAT - AR 23/03/2009
- * Syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée section CY N° 380 représenté par son syndic le Cabinet JOMEL - AR 25/03/2009
- * Smaïn BEKKOUCHE - AR 16/04/2009
- * Jacqueline PETIT épouse BEKKOUCHE Smaïn AR 16/04/2009

- * Halima GUELLAZ vve LAZREG-CHALABI
Kaddour - AR non daté
- * Nordine LAZREG-CHALABI - AR non daté
- * syndicat intercommunal de secours et de lutte contre
l'incendie de l'agglomération toulonnaise "S.I.L.I.A.T."
- AR 23/03/2009
- * société "SCI SFG" - AR 24/03/2009
- * STE EURO DEPOT IMMOBILIER, SASU -
AR 19/03/2009
- * Juliette FRAYSSE Veuve LOUCHON Louis -
AR 20/03/2009
- * Marjorie Anne COULET - AR 26/03/2009
- * Romain Rémi COULET - AR non daté

VU le certificat d'affichage du maire de TOULON en date du 06 avril 2009 attestant de l'affichage en mairie des notifications faites à :

- * Syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section CY n° 383 - EP 1
- * Françoise Marie Henriette DES MAZIS - EP 1A
- * Carmela SCARCIELLO - EP 1B
- * SCI LA SAVEL - EP 1E
- * Georges N'GAYABA - EP 3B
- * Syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section CY n° 381 - EP 3
- * Smaïn BEKKOUCHE - EP 4A
- * Jacqueline PETIT épouse BEKKOUCHE Smaïn-EP4A
- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
Section CY n° 379 représenté par son syndic "NOV
AGENCE" - EP 5
- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section CY n° 378 - EP 6B
- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section CY n° 377 - EP 7
- * Marc ANDRIEU - EP 6C
- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section CY n° 109 - EP 9
- * Héritiers non identifiés de Mme DUSSEYRE Juliette
Marie - EP 9B
- * Héritiers non identifiés de Mme DUSSEYRE Aimée
Louise - EP 9B
- * Ernest Adolphe DUSSEYRE - EP 9B
- * Pierre Eugène DUSSEYRE - EP 9B
- * Héritiers non identifiés de Mme LONG Rose Antoinette
EP 9D
- * Héritiers non identifiés de M. TOYA Alexandre- EP 9E
- * Héritiers non identifiés de Florentine TESSORE Vve
TOYA - EP 9E
- * Héritiers non identifiés de M. TOYA Arthur - EP 9^E
- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section CX n° 161 - EP 10
- * Marthe BARTHELEMY Mrthe épouse ADAM Albert
EP 11
- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section DL n° 397 - EP 17
- * Valérie SCOGNAMIGLIO Veuve RESPLENDINO
Jean-Pierre - EP 20
- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée
section DL n° 403 - EP 22

- * syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée section DL n° 404 - EP 23
 - * Claude Albert JOURDAA - EP 25
 - * SCI "G.B.S." - EP 26
 - * Joseph BERINI - EP 27
 - * héritiers non identifiés de M. Kaddour LAZREG-CHALABI - EP 29
 - * Céline COULET épouse MAESTRACCI Marc -EP 32
- propriétaires qui n'ont pu être touchés.

Vu les registres d'enquête parcellaire ouverts dans les communes de TOULON, OLLIOULES et LA VALETTE DU VAR à la date du 08 avril 2009 et clos à la date du 30 avril 2009, les dossiers de l'enquête ayant été laissés à la disposition du public pendant une durée effective conforme aux prescriptions de l'article 11-10-1° du code susvisé ;

Ensemble le procès-verbal des opérations d'enquête dressé par le commissaire-enquêteur, l'avis émis par celui-ci le 28 mai 2009 ;

VU l'arrêté du préfet du Var en date du 16 novembre 2009 qui a déclaré cessibles immédiatement, pour cause d'utilité publique divers immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers, indiqués audit arrêté et nécessaires pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif d'utilité publique sus-énoncé ;

Attendu que toutes les formalités prescrites par la Loi ont été remplies ; que, notamment, la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité ne sont pas caducs ;


Vu le décret n° 86-455 du 14 mars 1986 portant suppression des Commissions Nationale, Régionale et Départementale des Opérations Immobilières et de l'Architecture ;

DECLARONS expropriés, immédiatement, pour cause d'utilité publique, au profit de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers situés sur les communes de TOULON, OLLIOULES et LA VALETTE DU VAR et désignés ci-dessous, dont l'acquisition est nécessaire pour parvenir à l'exécution de l'acte déclaratif et ce, conformément au tableau ci-après :

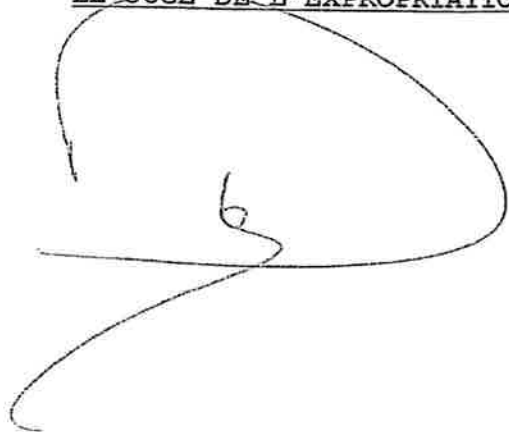
ENVOYONS l'autorité expropriante la COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION TOULON PROVENCE MEDITERRANEE en possession
des immeubles, portions d'immeubles et droits réels sus-
indiqués, à charge pour elle de se conformer aux
dispositions des articles L.13-1 à L.13-28 et L.15-2 du code
de l'Expropriation ;

FAIT le trois mars deux mil dix, au Palais de Justice de
TOULON, par le juge de l'Expropriation du Var.

LE GREFFIER,



LE JUGE DE L'EXPROPRIATION,



**ETAT PARCELLAIRE
DES IMMEUBLES A ACQUERIR DANS LA COMMUNE DE TOULON**

COMMUNE DE TOULON										T.C.S.P
N° PLAN PARCEL LAIRE	DESIGNATION CADASTRALE					PARCELLE MUTEE		PARCELLE HORS EMPRISE RESTANT LA PROPRIETE DES EXPROPRIES		PROPRIETAIRE EXPROPRIE
	Section	N°	Adresse Ou lieu-dit	Surface (m²)	Nature	Lot	N°	Surface (m²)	N°	Surface (m²)
13	CW	55	Boulevard du Général Brosset	430	Bâti	/	521	76	520	347 *
ORIGINE DE PROPRIETE : Règlement de copropriété avec état descriptif de divisions établis par Maître DEPORT, Notaire à TOULON, le 12 janvier 1970, publié au 1 ^{er} Bureau des Hypothèques de TOULON le 5 mars 1970 – Volume 78 n° 15 – avec rectificatif du RCC suivant acte reçu par ledit Notaire le 30 juillet 1970, publié le 4 novembre 1970 – Volume 318 n° 8 – puis modificatif à EDD établi par ledit Notaire le 18 octobre 1971, publié le 10 novembre 1971 – Volume 700 n° 9 – et modificatif à EDD établi par Maître CLAUDOT, Notaire à TOULON, le 28 septembre 2005, publié le 8 novembre 2005 – Volume 05P n° 11174 -										
Inscrit à la matrice cadastrale : Le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Coraline » Propriétaire réel : Le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Coraline » représenté par le CABINET MERLE – 1 rue Hippolyte Duprat à TOULON (83000), en qualité de syndic										
Désormais l'assiette de la copropriété sera cadastrée Section CW n° 520 pour 347 m²										
DA n° 6642 X										

* Ecart Cadastral = 7 m²



Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

le 12/07/2023

Direction départementale des Finances publiques Du Var

Pôle d'évaluation domaniale
Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddip83.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO
téléphone : 04.94.03.81.35
courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfp.finances.gouv.fr

Métropole Toulon
Provence Méditerranée

DS : 1165 4666
Réf OSE 2023-83126-16536

AVIS DU DOMAINE SUR INDEMNITÉ COMMERCIALE

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



Désignation du bien : Fonds de commerce

Adresse du bien : 360 Boulevard Général Brosset, 83200 Toulon

Indemnité d'éviction : **201 350 € HT**

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Métropole Toulon Provence Méditerranée

affaire suivie par : M Philippe BURGER

2 - DATES

de consultation :	01/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet : communication chiffre d'affaires 2022	12/07/2023

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 :	Indemnité d'éviction fonds de commerce

3.2. NATURE DE LA SAISINE

Réglementaire :	<input checked="" 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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) a repris en son temps, à son compte, le dossier de réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), initié par le Syndicat Intercommunal des Transports en Commun de l'Aire Toulonnaise (SITCAT), dissout suite à la création de ladite Communauté d'Agglomération, compétente en terme de transports.

La réalisation du TCSP prévoit un axe dédié reliant, la ville de La Garde à la ville de La Seyne-sur-Mer. Sur la base de la Déclaration d'Utilité Publique, plusieurs enquêtes parcellaires se sont déroulées, pour obtenir le long de cet axe, les arrêtés de cessibilité et ordonnances d'expropriation en découlant.

La copropriété LE CORALINE, sise au 360 Boulevard Général Brosset, à Toulon, a été concernée par cette procédure d'expropriation.

Ainsi, suivant ordonnance d'expropriation du 3 mars 2010, la parcelle cadastrée section CW n°521, d'une surface de 76 m², a été transférée en propriété à TPM.

Cette emprise correspond à ce jour à la zone d'implantation d'une activité commerciale, type restauration, positionnée entre le trottoir et la façade de l'immeuble, sur ce qui s'apparente être des parties communes de la copropriété.

Or, elle est nécessaire pour l'aménagement d'un tourne-à-droite. Les premiers aménagements liés au TCSP devraient débuter sur un axe prioritaire Ollioules-Toulon. Il est apparu que les indemnités n'avaient pas été proposées aux propriétaires. La présente saisine a donc pour but d'évaluer la valeur du fonds de commerce implanté sur la parcelle CW 521.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Toulon est établie sur les bords de la mer Méditerranée au Sud-ouest du Département du Var. Chef-lieu du département, la commune est également la troisième ville de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et Nice.

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

Bien en entrée de ville, proche autoroute. Réseaux présents.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
TOULON	CW 521	360 Boulevard Général Brosset	76 m ²	FDC de restauration



4.4. Descriptif

Local professionnel à usage de restauration (pizzeria), en angle de rue. Bonne visibilité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Métropole Toulon Provence Méditerranée

5.2. Conditions d'occupation : Fonds de commerce SAS L'AUTHENTIQUE SIR 878 642 735, créée au 09/10/2019

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

LES PARCELLES SONT SITUÉES EN ZONE UB.

PLU de la Commune de TOULON adopté le 27/07/2012

Zone UB :

Zone urbaine de Centralité comprenant des sous-secteurs UB a (bd Herriot et Brunet) et UB h (quartier haussmannien).

- Emplacement réservé n° 503 pour réalisation TCSP

6.2.Date de référence et règles applicables : PLU applicable au jour de l'estimation.

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.

- Méthode par application de barèmes professionnels correspondant à l'activité du bien visé.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Il convient de rechercher en priorité des mutations de fonds de commerces, puis de recouper par les barèmes professionnels, usuellement retenus.

8.1.1.Sources internes DGFIP : Patrimoine (BNDP)

La méthode par comparaison directe peut fournir une approche à l'estimation de la valeur du fonds.

Recherche, au fichier immobilier, de cessions de fonds de commerces correspondant au code NAF 5610A (Pizzeria et restaurant)

date cession	Commune	adresse	Prix de vente	CA	CA/px vente	type de FDC
08/07/2022 (2022A02105)	TOULON	730 av colonel Picot	18 000	17 949	99,72 %	pizzeria, une seule année de CA
28/01/2022 (2022A00435)	TOULON	rue Nicolas Appert	300 000	331 573	110,52 %	pizzeria
04/11/2022 (22A03352)	TOULON	160 chem de la Loubière	85 000	64 975	76,44 %	pizzeria
04/08/22 (22N01232)	TOULON	3 rue Dumont d'Urville	240 000	263 219	109,67 %	restaurant
05/07/22 (22A02114)	TOULON	2 rue Comeille	65 000	32 851	50,54 %	restaurant/ snack
05/05/22 (22A01406)	TOULON	369 comiche fred Mistral	220 000	213 080	96,85 %	restaurant
07/07/2022 (22A02117)	TOULON	74/76 quai de Since	856 000	1 034 983	120,91 %	restaurant
26/08/19	La Seyne sur Mer	8 rue Cyrus Hugues	50 000	66 529	133,06 %	glacier/salon de thé
25/10/22	La Seyne sur Mer	610 gal de Gaulle	120 000	102 613	85,51 %	glacier/salon de thé/ resto rapide de 40 m²
16/10/21	cogolin	2 georges Clemenceau	130 000	89 310	68,70 %	pizzeria
21/02/22	cogolin	16 mal de lattré de tassigny	72 000	79 273	110,10 %	pizzeria
Moyenne Toulon					94,95 %	
moyenne TC					96,55 %	

Retenu moyenne pizzeria Toulon à 95 %

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Barèmes professionnels : Ce barème, qui n'a aucun caractère officiel, est celui qu'utilisent généralement les experts et les tribunaux. Il doit être manié avec précautions en tenant compte notamment des observations suivantes :

- les pourcentages de chiffre d'affaires TTC sont normalement plus significatifs que les pourcentages de bénéfices ;
- les résultats obtenus doivent être corrigés pour tenir compte des caractéristiques propres à l'affaire ;

- les pourcentages doivent, dans une certaine mesure, être réduits lorsque le chiffre d'affaires atteint une somme importante ;
- le chiffre d'affaires retenu est souvent le chiffre moyen des trois dernières années ;
- les valeurs obtenues à l'aide du barème s'entendent « matériel compris » mais à l'exclusion, bien entendu, du stock de marchandises.

Barème des FDC relatif aux commerces de restauration spécialisés en pizzas :

Après consultation de sites et ouvrages référents :

*** Site evaluation-fonds-de-commerce.fr :**

5610A	Vendeur	Restauration traditionnelle	77,4
5610A	Acheteur	Restauration traditionnelle	63,23

*

Nom de l'ouvrage	Barème observé pour CA TTC/an
Francis LEFEBVRE : « Evaluation »	40% à 80 %
Edition CALLON : « La cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières	* Petites villes 65% * Villes moyennes : 60 à 100 % * grandes villes : 75 %
site Kardinal (experts comptables)	40 à 80 % (pizzeria)

Chiffres d'affaires à retenir : communiqués par le consultant

Chiffres d'affaires des trois dernières années de la sté l'AUTHENTIQUE (code APE 5610A)

	2022	2021	2020
Chiffre d'Affaires	188 770	222 125	221 333
Résultat	18 840	38 590	53 324
	Moyenne CA arrondie	210 000 €	

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

11.1. Droit au bail – Fonds de commerce

L'indemnité principale en cas de cessation d'activité et de disparition du fonds est égale à la valeur vénale du fonds.

En matière d'expropriation d'un fonds de commerce, la règle est la suivante : si l'activité peut être exercée ailleurs, l'indemnisation ne porte que sur les frais nécessités par le transfert et le rétablissement de l'activité.

Dans le cas contraire, en cas de cessation d'activité, il convient d'indemniser le fonds. Dans ce cas, il ne peut être retenu d'indemnité complémentaire au titre du déménagement, de la réinstallation ou encore pour trouble commercial.

En l'espèce, l'emprise expropriée impacte la poursuite de l'activité, le fonds de commerce sera donc estimé dans le cadre d'une cessation d'activité.

9 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

9.1. – Fonds de commerce

* Détermination du FDC par comparaison :

Au regard de CA équivalent, Retenu : 95 %

$210\,000 \times 95\% = 199\,500\text{ €}$ arrondi à **200 000 €**

* Détermination du FDC par barème professionnel :

Le fonds en angle de rue, dispose d'une bonne visibilité. Aussi, il sera retenu 80 % du CA TTC

$210\,000 \times 80\% = 168\,000\text{ €}$

Conclusion : L'indemnité est arbitrée à la moyenne des deux méthodes soit 184 000 €

9.2. Indemnités accessoires

* Indemnité de Remploi

L'indemnité de remploi est destinée à couvrir l'ensemble des frais engagés par l'exploitant pour retrouver des locaux comparables à ceux dont il est évincé : droits de mutation et d'enregistrement d'un nouveau bail, frais de notaire, frais de recherche et d'agence, éventuellement droit d'entrée.

Elle est adossée à l'indemnité principale. Elle est due en sus de l'indemnité d'éviction allouée à l'exploitant, même si ce dernier fait part de son intention de mettre fin à son activité : en effet, la cessation d'activité ne peut être assimilée à une cession (C. cas.3^och Civ.30 mars 1989, n)88-70.047). En revanche, elle n'est pas due s'il est établi que les biens étaient notoirement destinés à la vente ou que l'activité avait cessé avant la procédure.

Calculée selon barème usuel retenu par la jurisprudence :

Taux de 5 % jusqu'à 23 000 € puis 10 % pour le surplus :

$$23\,000 \times 5\% = 1\,150 \text{ €}$$

$$(184\,000 - 23\,000) \times 10\% = 16\,100 \text{ €}$$

Total indemnité de emploi : 17 350 €

Indemnité Principale	Indemnité de emploi	Total indemnité d'éviction
184 000 €	17 350 €	201 350 €

9 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITE D'ÉVICTION

Le montant de l'indemnité d'éviction commerciale est arrêté à : 184 000 €

Elle est accompagnée d'une indemnité de emploi de 17 350 € calculée selon les taux usuels

Soit un montant global d'indemnisation de : **201 350 €**, hors taxe et hors droits.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE

La Métropole TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE, hôtel de la métropole, 107 Boulevard Henri FABRE CS 30536 83041 TOULON CEDEX 9, habilitée par l'effet des présentes par délibération du Bureau Métropolitain du XXXX,
Représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, élu à cette fonction par délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/075 du 04/05/2023.

D'une part,

ET

LA SAS AUTHENTIQUE, société par actions simplifiées ayant son siège social 360 boulevard général BROSSET 83200 TOULON, inscrite au RCS de TOULON sous le numéro 878642735,

Représentée par sa présidente en exercice, Madame INCARDONA Aurélie.

D'autre part,

RAPPEL DES FAITS :

La communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) a repris le projet à son compte, de la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) initié par le Syndicat Intercommunal des Transports en Commun de l'Air Toulonnaise (SITCAT) dont les compétences en matière de transport ont été transférées à TPM depuis le 1^{er} janvier 2002.

La réalisation du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) prévoyait un axe dédié reliant la Garde à la ville de la Seyne sur mer. Une première déclaration d'utilité publique était adoptée après modifications, pour la réalisation d'une ligne de tramway de l'agglomération toulonnaise reliant le Pradet à Saint Mandrier et ses aménagements connexes.

Plusieurs enquêtes parcellaires se sont déroulées pour obtenir le long de cet axe les arrêts de desservabilité et les ordonnances d'expropriation en découlant.

La Copropriété LE CORALINE, sise 360 boulevard Général Brosset à TOULON était concernée par cette procédure d'expropriation.

Par ordonnance du 3 mars 2010, la parcelle CW 521 d'une surface de 76 m2 était transférée en propriété à TPM sans qu'aucune indemnité ne soit versée.

La DUP (déclaration d'utilité publique) a été annulée en 2012 par le Tribunal Administratif de TOULON.

La Métropole de TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE a donc repris le projet et une nouvelle DUP est en cours d'élaboration. La parcelle CW 521 se situe sur l'axe du tronçon reliant le Technopole de la mer à Ollioules au carrefour Bir Hakeim à TOULON.

L'emprise nécessaire correspond à une partie de la zone d'implantation d'un fonds de commerce, en l'espèce la totalité de la terrasse d'une superficie de 61,8m² du restaurant exploité sous l'enseigne « L'AUTHENTIQUE » par la SAS L'AUTHENTIQUE, en vertu d'un bail commercial conclu le 22 mai 2018 entre la société LA CHAMPENOISE, société civile immobilière, représentée par Monsieur François DI SILVESTRO et Madame Aurélie INCARDONA, exerçant à titre individuel, puis en société « LA SAS L'AUTHENTIQUE » à compter du 9 octobre 2019.

Les parties se sont rapprochées aux fins de déterminer le montant d'une indemnité correspondant, non pas, à la disparition du fonds de commerce et aux droits de mutation mais à la perte du chiffre d'affaires du fait de cette perte de surface exploitable.

Le service des domaines a été interrogé et a rendu un avis le 12 juillet 2023 et l'expert-comptable de LA SAS L'AUTHENTIQUE a également établi un rapport d'évaluation du préjudice subi par la SAS AUTHENTIQUE du fait de la suppression de la terrasse et donc de l'impact sur son chiffre d'affaires. Ces évaluations ont été réalisées sur la base d'une perte totale du fonds, ce qui n'est plus le cas en l'espèce, dès lors que la SAS L'AUTHENTIQUE a décidé de réaménager son fonds de commerce pour faire de la vente de plat à emporter.

Les parties ont entendu régler amiablement le montant d'une indemnité pour la perte envisagée de chiffres d'affaires pouvant s'apparenter à une indemnité partielle d'éviction due à la SAS AUTHENTIQUE pour la suppression de la terrasse de son restaurant, sans considération des droits de propriété attachés à la terrasse, existante lors de la conclusion du bail, qui feront l'objet le cas échéant, d'une indemnisation distincte par TPM, aux conditions suivantes :

Article 1 : Accords

En prévision de la réalisation du TCSP, Tronçon Ollioules (technopole de la mer) – Toulon (Bir-hakeim), la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) a convenu avec la SAS L'AUTHENTIQUE, exploitante d'un fonds de commerce situé au Rez-de-chaussée de la copropriété LE CORALINE, sise 360 avenue Bd BROSSET 83000, de déterminer une indemnité globale et forfaitaire pour l'éviction partielle de son fonds de commerce à savoir la suppression de la totalité de la terrasse située sur une partie de la parcelle CW 521.

La prise de possession de cette emprise d'une surface de 61,8m², correspondant à la terrasse du restaurant pour les travaux d'aménagement, implique une indemnité pour la perte partielle d'activité et donc de son chiffre d'affaires qui a été fixée de manière consentie et acceptée, après avoir interrogé le service des domaines et sur la base des bilans d'activité de la société, à la somme forfaitaire de CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS (189.785€).

Par voie de conséquence, la Métropole Toulon Provence Méditerranée est expressément autorisée à réaliser tous travaux de démolition qui seront nécessaires à la suppression de ladite terrasse, cependant aucuns travaux d'aménagements ou de réédification d'un mur séparatif pour le compte de la SAS AUTHENTIQUE ne seront réalisés ou pris en charge par la Métropole.

La SAS L'AUTHENTIQUE étant parfaitement informée qu'elle prendra à sa charge tous les travaux nécessaires au réaménagement de son local commercial en raison de la suppression de la terrasse, l'indemnité prévue comprenant l'ensemble des préjudices occasionnés par cette

suppression y compris au titre d'éventuelles modifications de son local commercial afin de se conformer aux dispositions réglementaires et législatives sur les normes de sécurité.

Article 2 : Contrepartie

En contrepartie de la perte de la terrasse moyennant une indemnisation prévue à l'article 1, la SAS L'AUTHENTIQUE (et les éventuelles successeurs du fonds de commerce en cas de cession, vente, ou autres événements pouvant entraîner un changement de l'exploitant), entend renoncer de manière définitive et irrévocable, à engager tous recours, contentieux ou autres réclamations ayant pour objet direct ou indirect tout élément de la présente transaction.

Les parties ajoutent que ce protocole restera valable quand bien même le projet de réalisation du TCSP serait annulé et quel qu'en soit le motif. Le prix ayant été fixé librement après plusieurs évaluations concernant la perte totale du fonds et non la perte partielle entraînant une baisse du chiffre d'affaires et non la disparition du fonds de commerce.

Article 3 : Versement du prix

Le prix sera versé directement par La Métropole TPM sur le compte CARPA de Maître LIBERAS référencé **n°0170/01283/241261632/240083**, dans un délai de 3 mois maximum à compter de la signature des présentes.

Article 4 : Validité

Le présent protocole est valable uniquement entre l'exploitant du fonds de commerce et TPM et n'emporte aucune conséquence sur les droits du bailleur et/ou de la copropriété. La Métropole TPM fera son affaire personnelle de l'indemnisation du propriétaire de la terrasse supprimée, le cas échéant, sans que l'exploitant puisse solliciter une quelconque réclamation à ce titre, étant précisé que Madame INCARDONA a toujours exploité de manière continue et paisible le fonds de commerce existant en l'état.

Article 5 : Frais

La Métropole TPM supportera seule les frais qu'elle aura engagés dans le cadre de la réalisation du présent protocole.

Article 6: Déclarations

Les parties se déclarent mutuellement et réciproquement, par l'effet du présent protocole, entièrement remplies de leurs droits.

Les parties décident de donner au présent protocole d'accord le caractère de transaction irrévocable librement négociée avec des concessions réciproques entre les parties au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Le présent protocole ne pourra être attaqué, ni pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion, les parties reconnaissant être pleinement conscients de la nature attachée à cette transaction et y donner leur consentement en connaissance de cause.

Il est rappelé également, à défaut d'exécution des engagements portés audit accord, la partie qui aura intérêt pourra saisir le Tribunal Judiciaire de TOULON, lieu de l'immeuble.

Il est précisé que le non-respect par l'une des parties des termes du présent protocole, permettra à l'autre de recouvrer ses droits sans que le présent ne puisse y faire obstacle.

Article 7 : Transaction

Les parties reconnaissent que plus aucune contestation ou négociation ne les oppose et qu'elles ont trouvé un accord sur le montant forfaitaire et globale de l'indemnisation due au titre de la perte définitive et irrévocable de la terrasse de 61,8 m2 exploité par la SAS AUTHENTIQUE pour le montant consenti et accepté par chaque partie et déterminé à l'article 1 du présent protocole.

Le présent accord vaut transaction définitive et sans réserve dans les conditions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Article 8 : Imprévision

Chacune des parties déclare que compte tenu de la période de négociations ayant précédé la conclusion du présent protocole, qui lui a permis de s'engager en toute connaissance de cause et déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à assumer ses obligations même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, quand bien même leur exécution s'avérerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

Article 9 : Entrée en vigueur

Le présent protocole rentrera en vigueur à compter de sa signature par les parties.

Fait à TOULON

En 3 exemplaires originaux,

Le 2024.

La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président

La SAS L'AUTHENTIQUE

Madame INCARDONA, Présidente

PS : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Lu et Approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance ultérieure* ».

Pièces jointes :

- Ordonnance d'expropriation du 03/03/2010 et état parcellaire
- Plan d'aménagement de principe du TCSP
- Bail commercial 22/05/2018
- Délibération du Bureau Métropolitain du XXX

