

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 17 JUIN 2024**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
12	0	4
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 24/364</b>  <b>DESAFFECTATION DECLASSEMENT ET VENTE D'UNE PARCELLE SUR LA COMMUNE DE TOULON - CORNICHE ESCARTEFIGUE</b>		

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. Jean-Pierre GIRAN, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

**ABSENTS :**

M. Robert CAVANNA, M. Arnaud LATIL, M. Jean-Louis MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 24/364**

**BUREAU DU 17 JUIN 2024**

**O B J E T : DESAFFECTATION DECLASSEMENT ET VENTE D'UNE  
PARCELLE SUR LA COMMUNE DE TOULON -  
CORNICHE ESCARTEFIGUE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**VU** le Code de la Voirie Routière,

**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** le courrier du 27 Octobre 2022, par lequel la Métropole Toulon Provence Méditerranée demande à Monsieur Philippe Gandin de régulariser son occupation privative d'une parcelle appartenant au domaine public,

**VU** le mail de Maître Emmanuel Didelon en date du 2 octobre 2023 confirmant l'accord de Monsieur Philippe Gandin pour le projet de détachement et les modalités de la cession,

**VU** l'emprise concernée d'une surface de 126 m<sup>2</sup> résultant du document modificatif du parcellaire cadastral établi par le cabinet de Géomètres GEOSAT, référencé n°137 8239 R et cadastrée section AI n° 426,

**VU** l'avis des Domaines N° 2024-83137-12295 en date du 01 Mars 2024,

**VU** le document modificatif du parcellaire cadastral n°137 8239 R du 15 Février 2024,

**VU** les négociations entamées entre la Métropole et Monsieur Philippe Gandin pour obtenir un accord sur le prix de vente,

**VU** le projet d'acte notarié de vente ci-joint,

**CONSIDERANT** que M. Philippe GANDIN occupe depuis plusieurs années une partie du domaine public située au droit de sa propriété sise 2394 Corniche Marius Escartefigue - 83200 Toulon,

**CONSIDERANT** que l'espace public occupé jouxtant la propriété de M. Philippe GANDIN s'avère être un terrain d'agrément à usage de jardin,

**CONSIDERANT** que le cabinet de géomètres experts GEOSAT a établi un plan de division et un document modificatif du parcellaire cadastral qui a numéroté la nouvelle parcelle à céder : parcelle cadastrée section AI n° 426,

**CONSIDERANT** que cette vente de terrain est consentie selon les modalités suivantes :

- M. Philippe GANDIN acquiert la parcelle cadastrée section AI N° 426 située sur la commune de TOULON pour un montant de dix mille euros (10 000 €),
- M. Philippe GANDIN s'engage à prendre en charge les frais de géomètre s'élevant à cent quarante-sept euros soixante-quatre centimes (147,64€) correspondant à la facture émise par le géomètre expert pour l'établissement du plan de division et du document modificatif du parcellaire cadastral,

**CONSIDERANT** la désaffectation matérielle du bien cédé,

**CONSIDERANT** que cet espace qui est assimilé à un terrain d'agrément peut être désaffecté et déclassé sans enquête publique conformément aux dispositions des articles L141-3 et suivants du code de la voirie routière,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**DE CONSTATER** la désaffectation et **PRONONCER** le déclassement du domaine public sans enquête publique préalable de la portion de terrain de 126 m<sup>2</sup> sise à Toulon, 2394 Corniche Marius Escartefigue, cadastrée section AI n°426 située au droit de la propriété de M. Philippe GANDIN.

### **ARTICLE 3**

**DE VENDRE** au prix de dix mille euros (10 000€) cette portion de 126 m<sup>2</sup> déclassée du domaine public à M. Philippe GANDIN propriétaire de la parcelle limitrophe située à Toulon, 2394 Corniche Marius Escartefigue et cadastrée section AI n° 117.

### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** que cette vente est consentie selon les conditions suivantes :

- Le demandeur acquiert la parcelle cadastrée section AI N° 426 située sur la commune de Toulon pour un montant de dix mille euros (10 000€).
- Le demandeur s'engage à régler le montant de cent quarante-sept euros et soixante-quatre centimes (147,64€) correspondant à la facture émise par le géomètre expert pour l'établissement du plan de division et du document modificatif du parcellaire cadastral.

Et selon le projet d'acte notarié joint en annexe.

### **ARTICLE 5**

**D'AUTORISER** Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, à signer l'acte notarié de vente à intervenir ainsi que tous les documents annexes nécessaires, d'autre part à recevoir la somme de dix mille euros (10 000 €) correspondant au prix de cession 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 M. Philippe GANDIN.

## **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que les recettes sont affectées au budget principal de la Métropole TPM, opération 10013.

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

Fait à Toulon, le 17 juin 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR	12
CONTRE	0
ABSTENTION	0





103394401  
GR/ARO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE [REDACTED],**

**A 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 ,**

**Avec la participation de Maître Emmanuel DIDELON, notaire à TOULON  
(Var), assistant l'ACQUEREUR,**

**Ici présent**

**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**



Roquebert - Massiani  
NOTAIRES - OLLIOULES

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 248 300 543.

### **ACQUEREUR**

Monsieur Philippe Pierre Jacques Bonaventure **GANDIN**, retraité, époux de Madame Dominique Martine Isabelle **LELONG**, demeurant à TOULON (83200) 2394 corniche Marius Escartefigue.

Né à TOULON (83000) le 25 janvier 1951.

Marié à la mairie de CUERS (83390) le 2 août 1977 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 Jacques COURET, notaire à TOULON, le 13 juillet 1977.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Philippe GANDIN acquiert la pleine propriété.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- 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 Philippe GANDIN 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 Monsieur Thibaud FLOUTTARD, clerc de l'office notarial 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.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

**Concernant Monsieur Philippe GANDIN**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

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 les délibérations et la décision ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.
- (OU) Le Notaire soussigné a attiré l'attention du représentant de la Métropole sur le fait que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est pas écoulé à ce jour, ce dont le représentant de la Métropole déclare avoir pleine et entière connaissance et décharge le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet effet.

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

A compléter à réception de la délibération de la Métropole



Roquebert - Massiani  
NOTAIRES - GILLOUES

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la commune.
- 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 "**mobilier**", 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.

### NATURE ET QUOTITE 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

#### DESIGNATION

A TOULON (VAR) 83200 Corniche Marius Escartefigue.

Une parcelle de terrain à usage de terrain d'agrément.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	426	CORNICHE MARIUS ESCARTEFIGUE	00 ha 01 a 26 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### Création de parcelle

La parcelle objet des présentes est issue du domaine public ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 8239 R établi par Monsieur THOMAS GOBILLOT, cabinet GEOSAT,, géomètre-expert à LA FARLEDE (Var), le 14 février 2024, et qui est déposé simultanément avec les présentes.

### ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la Corniche Marius Escartefigue.

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.

### EFFET RELATIF

L'origine de propriété est antérieure à l'année 1956 et le bien vendu est dépendant du domaine public de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.

### 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. En outre, pour la perception des droits, il y a lieu de majorer le prix de la somme de CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (147,64 EUR) correspondant à la prise en charge par l'**ACQUEREUR** des frais de géomètre, qu'il rembourse ce jour au **VENDEUR** par la comptabilité du notaire soussigné et qui s'analyse en un avantage indirect que l'**ACQUEREUR** procure au **VENDEUR**.

### PROPRIETE 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 **DIX MILLE EUROS (10 000,00 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.

### QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-1 et L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

### DONT QUITTANCE

### FORMALITE FUSIONNEE

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



## DECLARATIONS FISCALES

### IMPOTS 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.

### 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.

#### 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 1<sup>er</sup> mars 2024.

Cet avis est annexé.

### IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (14 500,00 EUR) conformément à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat susvisé.

L'assiette des droits est de QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (14 500,00 EUR).

Majorée de la charge augmentative s'élevant à CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (147,64 EUR).

Soit la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (14 647,64 EUR).

### DROITS

<i>Taxe</i>	<u>Mt à payer</u>
-------------	-------------------



départementale	x 4,50 %	=	659,00
14 647,64			
Taxe communale			
14 647,64	x 1,20 %	=	176,00
Frais d'assiette			
659,00	x 2,37 %	=	16,00
<b>TOTAL</b>			<b>851,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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 minimale	14 647,64	0,10%	15 euros

#### FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PROJET





## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### DECLASSEMENT PREALABLE

Aux termes d'une décision n° +++ en date du ++, télétransmise à la Préfecture du Var le ++ dont une ampliation est annexée, le Bureau Métropolitain a :

- constaté la désaffectation à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le représentant de la Métropole déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de 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,
- (OU) Le Notaire soussigné a attiré l'attention du représentant de la Métropole sur le fait que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est pas écoulé à ce jour, ce dont le représentant de la Métropole déclare avoir pleine et entière connaissance et décharge le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet effet.
- que le **BIEN** est toujours désaffecté à ce jour.

#### ENVOI DU PROJET D'ACTE

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

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

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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 HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de créanciers hypothécaires inscrits.  
Le bien vendu faisant partie du domaine public depuis une période antérieure à l'année 1956, il n'a pas été obtenu d'état hypothécaire.

#### 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.

#### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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 débarrasser.



### CONTENANCE

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

### IMPOTS 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 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, fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro , le .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

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





- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 26 avril 2024.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 26 avril 2024 ainsi que l'avis de réception portant la date du 26 avril 2024 sont demeurés joints et annexés aux présentes.

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

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Etat des risques**

Un état des risques 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.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES 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.



### RESPONSABILITE 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 GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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 défaire"*.

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 PROPRIETE

Le **BIEN** fait partie du domaine public du **VENDEUR** et son origine de propriété est antérieure à 1956.

### NEGOCIATION 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.

### 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.

### CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

### CONCILIATION – MEDIATION 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 suivante : l'adresse du notaire en participation.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'Hôtel de 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 - PUBLICITE FONCIERE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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 DONNEES 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 Électronique 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](mailto: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'IDENTITE**

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 LIE 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 seize pages****Comprenant**

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

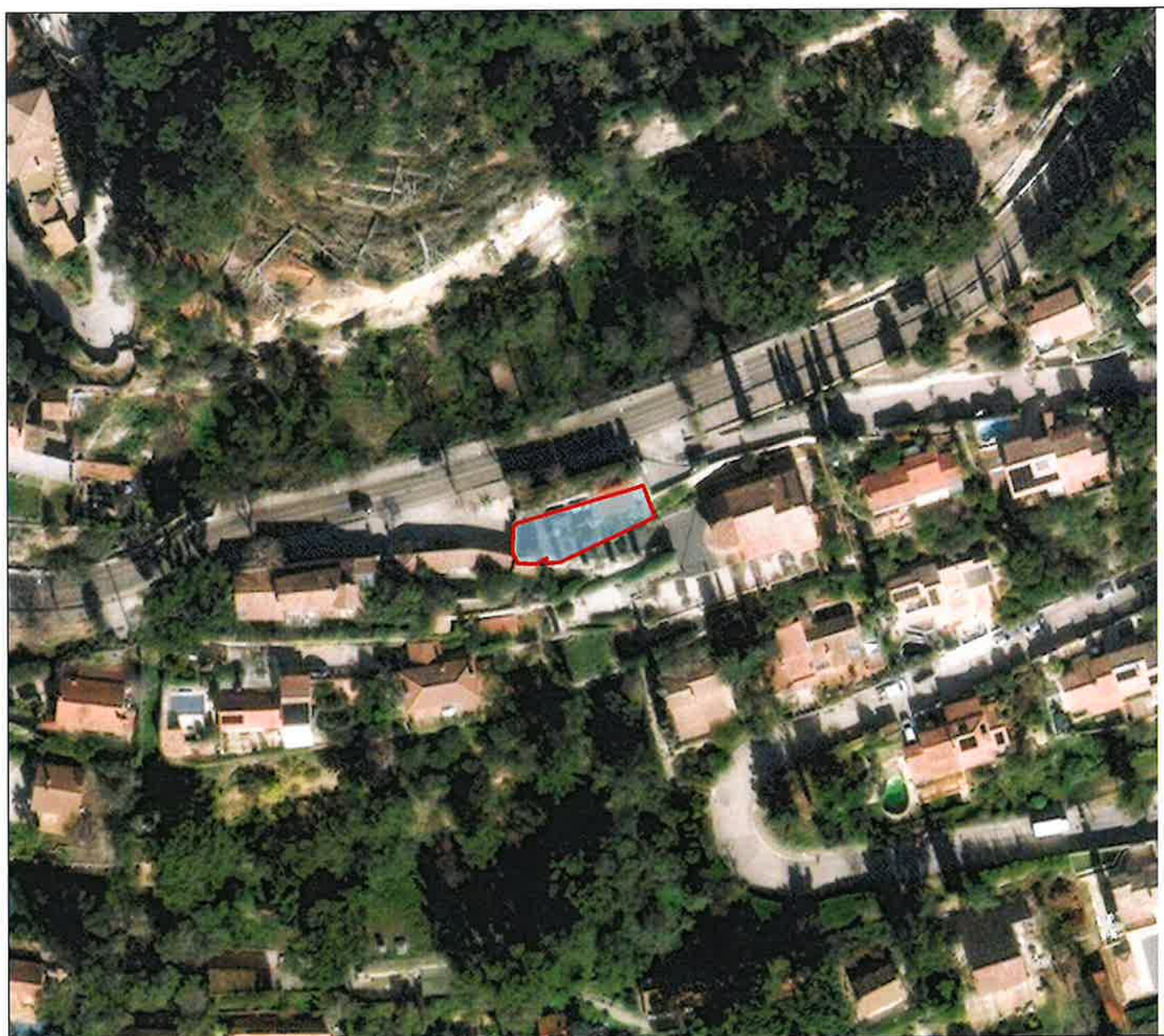
**Paraphes**

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.



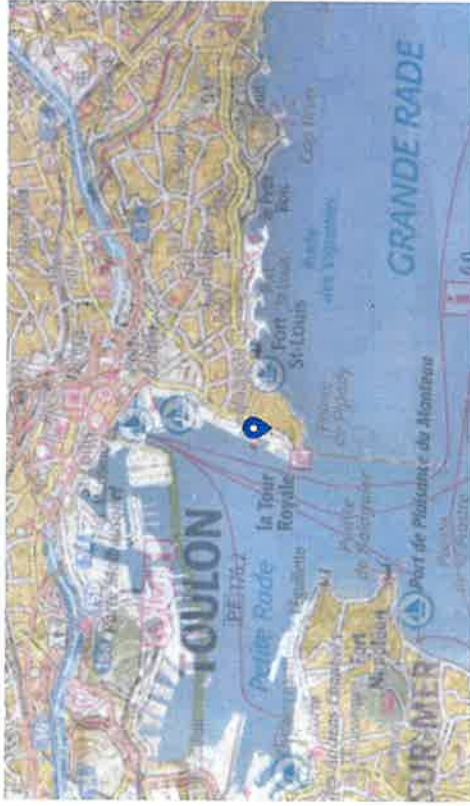
Commune :	TOULON (830137)
Surface géographique :	222 m <sup>2</sup>
Contenance :	218 m <sup>2</sup>
Adresse :	TOULON
Bâtie :	Oui
Urbaine :	Oui



Échelle : 1:1000



Lieudit "2394 Corniche Marius Escartefigue"



# PLAN DE DIVISION

COMMUNE DE  
TOULON

Section AI n° 117

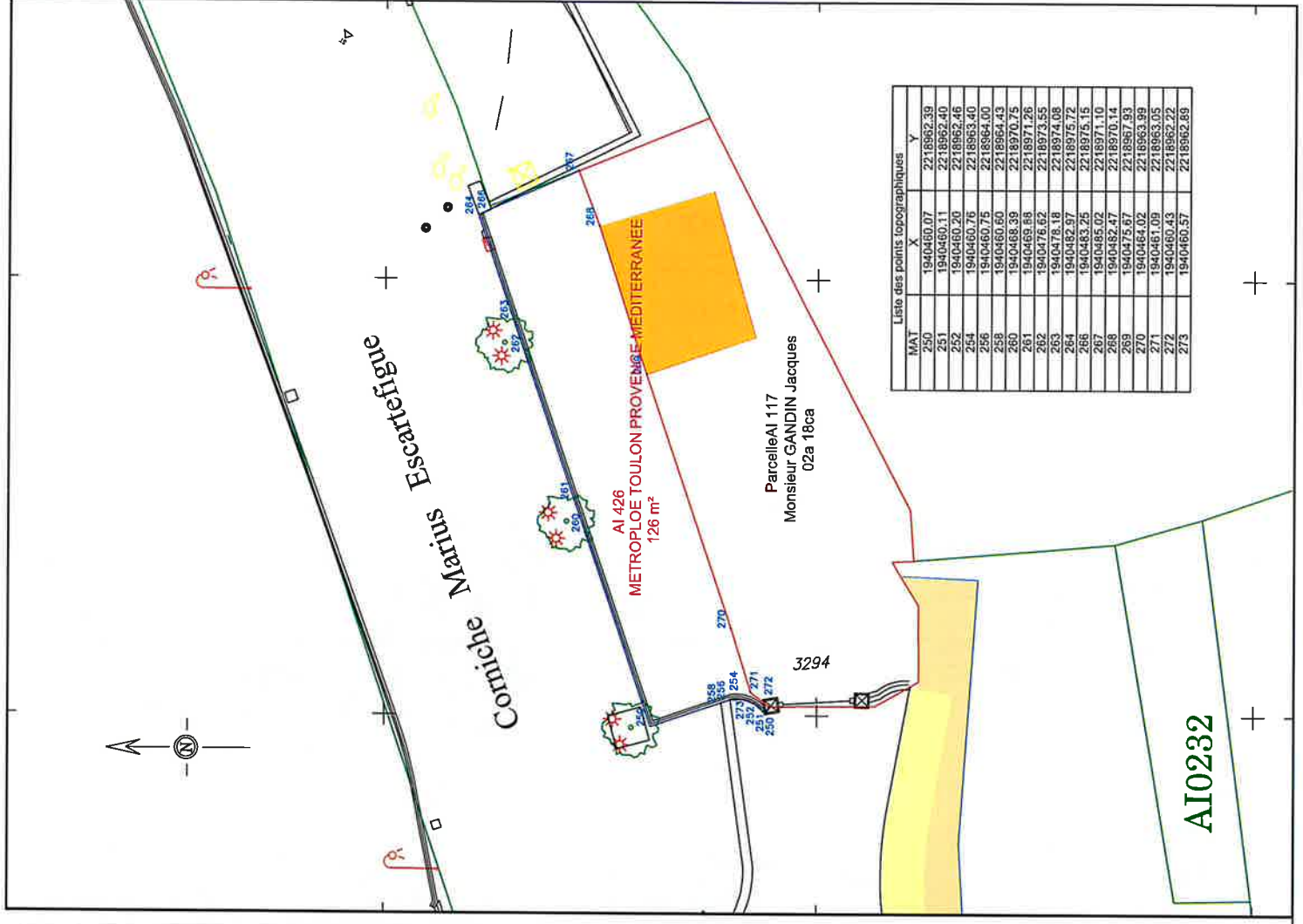
Date: 18/12/2023

Echelle : 1/200

Ref: 234289

Date	Indice	Commentaires
18/12/2023	A	Plan de division
14/02/2024	B	Plan de division après numérotage

Auteur (s) : FS	Cédric FERRERO	Mathias SAURA
	Lionel RAFFIN	Arnaud MATISSON
Contrôle : TGT	Jonathan CHARRON	Bertrand CHATIN
Système alimétrique :	17 rue Thomas Edison 33600 PESSAC	102-104 Cours de la Marlinque
Système pluinétrique : CC43	Tél : 05.56.78.14.33	33000 BORDEAUX Tél : 05.56.02.56.61



Liste des points biographiques		
MAT	X	Y
250	1940469.07	2218962.39
251	1940469.11	2218962.40
252	1940469.20	2218962.46
253	1940469.76	2218963.40
254	1940469.75	2218963.40
255	1940469.75	2218964.00
256	1940469.75	2218964.43
257	1940469.60	2218970.75
258	1940468.39	2218970.75
259	1940468.88	2218971.26
260	1940473.62	2218973.55
261	1940473.62	2218973.55
262	1940473.62	2218974.08
263	1940473.18	2218974.75
264	1940482.97	2218975.15
265	1940483.25	2218975.15
266	1940483.02	2218975.15
267	1940483.02	2218975.15
268	1940482.47	2218970.93
269	1940475.67	2218967.33
270	1940464.02	2218963.95
271	1940461.09	2218963.05
272	1940460.43	2218962.22
273	1940460.57	2218962.89



## Propriétaire(s) :

Compte : G17512 (1)

Propriétaire :

M GANDIN JACQUES ROBERT CLEMENT PHILIPPE PAR ME COURET JEAN-MARC 0009 RUE RAC  
INE 83000 TOULON  
propriétaire

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

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
G17512		Sols		Sols		218	0	0
Total						218	0	0

## Local(aux) (1) :

**Invariant :** 1370878561 (G17512)  
**Adresse :** 5001f COR MARIUS ESCARTEFIGUE  
**Type :** Dépendances  
**Nature :** Dépendance bâtie isolée (ex. : garage)  
**Occupation :** Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier  
**Date de mutation:** 02/12/2013  
**Année de construction :** 1960  
**Surface habitable:** --  
**Valeur cadastrale (€) :** 302

P.E.V :

N°	Nature	Catégorie	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf.	Val. Loc. Ann.	Nat. exemp.
003	Habitation	D	A	251	104	603	

## Informations d'urbanisme :

Zonage(s)(POS ou PLU)		
U	UEp	100,00%
Information(s)		
14	Couloir des voies bruyantes	100,00%
19	Débit de rejets	100,00%
19	Débit de rejets	100,00%
99	Aléa retrait gonflement sols argileux	100,00%
20	Règlement local de publicité	100,00%
04	Droit de préemption urbain simplifié	100,00%
Servitude(s)		
AC2	Enceinte du site	100,00%
PT1	Zone de garde	100,00%

Commune :  
TOULON (137)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 8239 R  
Document vérifié et numéroté le 14/02/2024  
ASDIF Toulon  
Par Grégory Gueit  
Technicien géomètre  
Signé

TOULON  
171 avenue de Vert Coteau  
CS 20127

83071 TOULON CEDEX  
Téléphone : 04 94 03 95 01

cdf.toulon@dgfip.finances.gouv.fr

## DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)

a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le par géomètre à

Les propriétaires ont eu pris connaissance des informations portées  
au dos de la notice 6463.

, le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

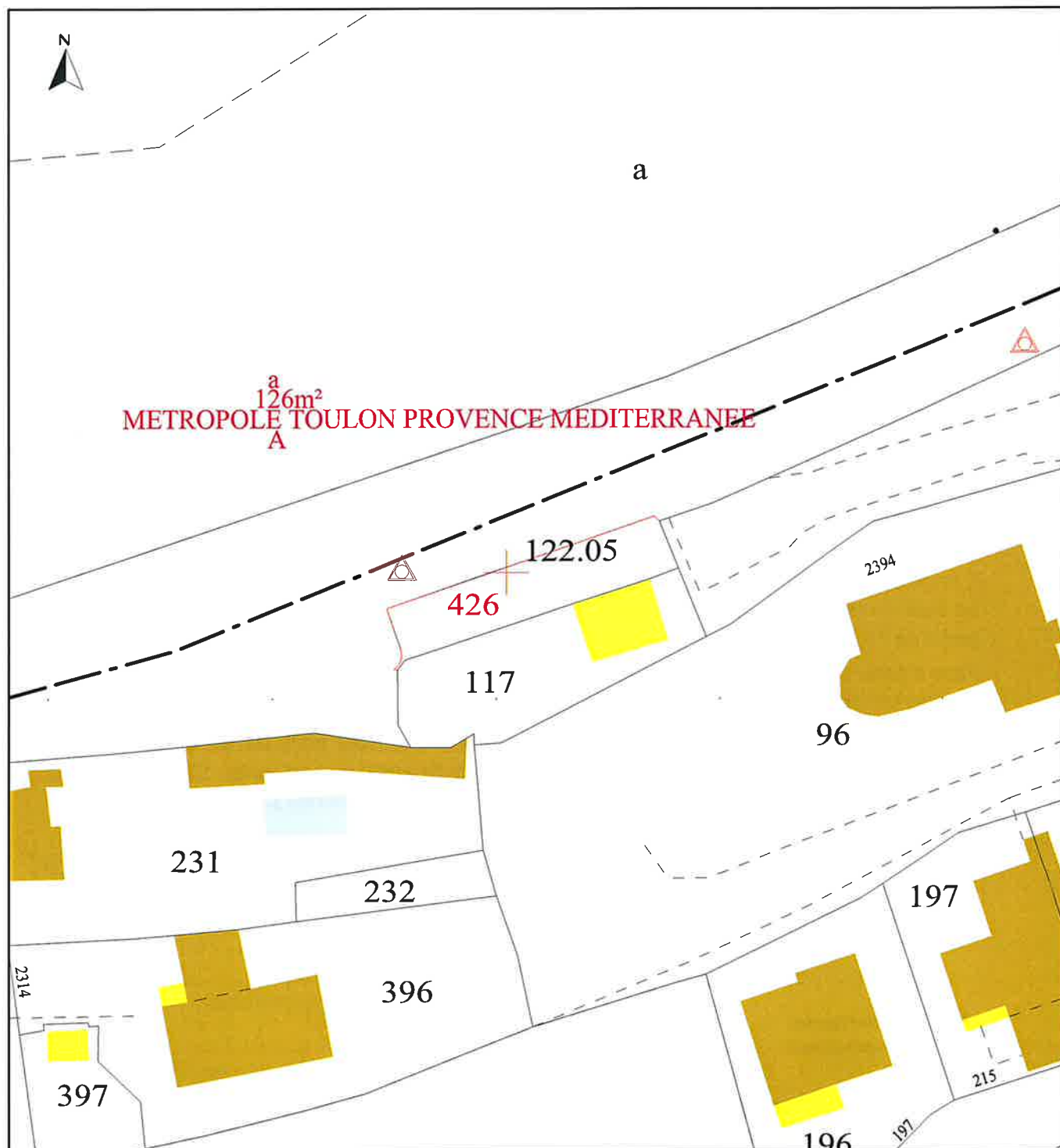
Section : AI  
Feuille(s) : 000 AI 01  
Qualité du plan : Plan régulier avant  
20/03/1980  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 14/02/2024  
Support numérique :

D'après le document d'arpentage  
dressé

Par GODBILLOT Thomas (2)

Réf. :

Le



Toulon, le 28 Mars 2024

**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 de l'Action Foncière  
Olivier POLOZEC  
Mail [opolozec@metropletpm.fr](mailto:opolozec@metropletpm.fr)  
Téléphone : 04.94.05.35.28

**Note à l'attention de Madame Valérie PAECHT**  
**Directeur General des services**

**Objet : Cession d'une parcelle**

Nous avons été informés que le propriétaire de la parcelle AI0217 sise à Toulon - Corniche Marius Escartefigue - occupe depuis des années au droit de sa propriété un espace public de 126 m<sup>2</sup> sans droit ni titre.

Après avoir proposé à ce propriétaire de régulariser cette emprise foncière, son notaire, nous a confirmé par mail l'accord du propriétaire sur les modalités de la cession de cette fraction du domaine public.

En parallèle, nous avons sollicité l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques du Var afin d'obtenir une évaluation.

Il en ressort que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme une cession d'une parcelle de terrain à usage de terrain d'agrément à un propriétaire riverain dans le cadre d'un projet de régularisation foncière, la valeur vénale proposée est de 14 500 euros.

Face à cette proposition, le propriétaire par l'intermédiaire de son notaire nous suggéra dans un premier temps une acquisition à l'euro symbolique puis enchérit jusqu'à 8 500 €.

Partiellement boisée, cette parcelle n'est pas constructible mais porteuse de droit à bâtir eu égard à ces éléments nous pourrions proposer un prix de vente compris entre 10 000 et 12 000 euros, sachant que tous les frais liés à cette opération seront supportés par l'acquéreur.

Je vous demanderai de bien vouloir me donner votre avis sur cette proposition.

-Avis des domaines  
-Mail de l'acquéreur  
-Plan



Olivier Polozec  
Chargé d'opérations foncières.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/03/2024

Direction départementale des Finances publiques Du  
 Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Place Besagne CS 91409  
 83056 TOULON CEDEX

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

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15  
 courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 16325484

Réf OSE : 2024-83137-12295

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques du Var

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

2394 Corniche Marius Escartefigue 83200 Toulon

*Valeur :*

14 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : POLOZEC Olivier

## 2 - DATES

de consultation :	15/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	15/02/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle de terrain à usage de terrain d'agrément à un propriétaire riverain dans le cadre d'un projet de régularisation foncière.

Prix envisagé non communiqué.

## 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.

La commune bénéficie d'une très bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral), et de très nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée)

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

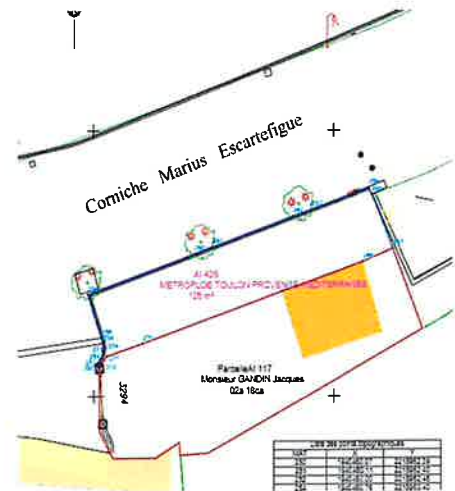
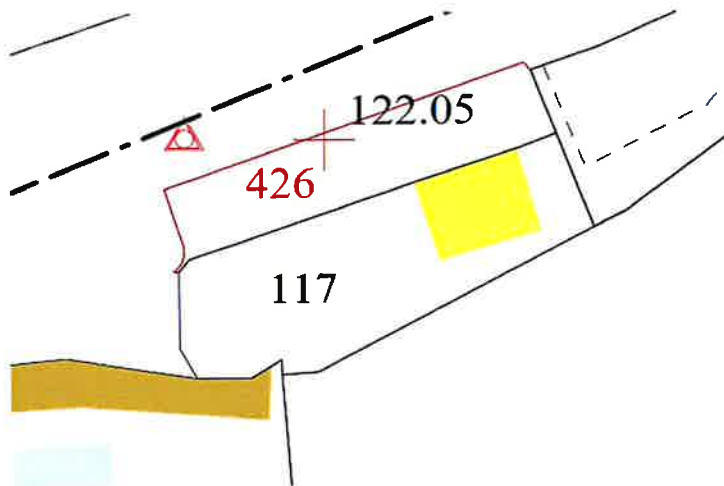
Le bien est situé au Nord de la Commune de Toulon, sur les pentes du Mont Faron, secteur recherché de la Corniche Marius Escartefigue.



#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
TOULON (137)	AI 426	COR MARIUS ESCARTEFIGUE	1 26



#### 4.4. Descriptif

Soit une parcelle de forme grossièrement rectangulaire, partiellement boisée. Cette parcelle a été clôturée et est à usage de terrain d'agrément par la parcelle limitrophe AI 117.

La parcelle n'est pas constructible en l'état, mais est porteuse de droits à bâtir.

Sous toutes réserves, bien non visité.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

#### PLU de la Commune de TOULON

Zone **UEp** : Zone urbaine pavillonnaire à dominante d'habitat en secteur pentu à très pentu.

Desserte réseaux :	Non renseigné.
Superficie minimale :	Non réglementé
Emprise au sol :	20 % de la superficie de l'unité foncière UE9
Implantation :	Alignement et limites séparatives (UE 6, 7 et 8) ==> 5 m alignement, 4 m limites séparatives, 8 m entre les bâtiments de l'unité foncière.
Hauteur :	6 mètres

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée le 28/09/2023

## 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*

Étude 1 : Terrain inconstructible en zone constructible / Parcelle en nature de terrain d'agrément Toulon



TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
1	8304P04 2021P06099	137//AM/481//	BD AMIRAL DE GRASSE	01/04/2021	181	19000	104,97	UEP / inconstructible en nature de terrain d'agrément / en forte pente
2	8304P04 2023P01262	137//BS/636//	CHE DE MOGADOR	12/01/2023	48	12600	262,5	Jardin / Acquisition par le propriétaire riverain secteur Mourillon
3	8304P04 2022P04371	137//BH/338//18	232 BD CLAMOUR	07/02/2022	60	15000	250	Jardin / Secteur Sérinette
4	8304P04 2022P19123	137//BV/1003//	RUE SAINT FRANCOIS	08/07/2022	21	5000	238,1	Terrain d'agrément / Acquisition par le propriétaire riverain secteur Mourillon
5	8304P03 2021P01445	137//DI/791//	83 BD DELESCLUZE	11/01/2021	93	10000	107,53	Terrain d'agrément
6	8304P04 2022P11109	137//CH/607//	RUE MARNATA	22/04/2022	14	1500	107,14	Terrain d'agrément Régularisation entre riverains
7	8304P04 2022P12035	137//CZ/525//	RUE NUSSBAUM	28/04/2022	97	9700	100	Terrain d'agrément cédé par la commune à un propriétaire riverain
8	8304P03 2020P09101	137//EP/1535//	SAINT PIERRE	04/09/2020	367	45407	123,72	UEP / Terrain d'agrément acquis par le département / faible pente
Moyenne					110,13	14 775,88	161,75	
Médiane					76,5	11300	115,63	
Quartile Haut					118	16000	241,08	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Emprise porteuse de droits à bâtir mais non constructible du fait de sa superficie et configuration.

En nature de Jardin, ce terrain est situé dans un secteur recherché de la commune. Nous retiendrons la médiane de notre étude 1 arrondie à 115 €/m².

Surface	PU €/m²	Montant
126	115,0	14 490,0

Valeur vénale estimée à 14 500 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **14 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 13 000 € (arrondie).

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

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

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Directeur et par délégation,  
L'Évaluateur



François ROUSSEAU  
Inspecteur des Finances publiques

## POLOZEC Olivier

---

**De:** Aurore CUNY <aurore.cuny.83039@notaires.fr>  
**Envoyé:** jeudi 25 avril 2024 11:03  
**À:** POLOZEC Olivier  
**Objet:** Cession de terrain à Monsieur Gandin (Corniche Marius Escartefigue )  
**Pièces jointes:** image003.png@01DA8F55.05577220.png

Bonjour,

Dans le cadre du dossier sous référence, je vous confirme l'accord de M GANDIN au prix de 10 000,00 euros.  
Je vous laisse le soin de vous rapprocher de votre notaire, qui sera en charge de la rédaction de l'acte.

Bien cordialement.

**Aurore CUNY-DURIEUX**  
Notaire-assistant

**Ligne directe : 04 94 92 21 25**  
**Etude fermée le mercredi après-midi**



Olivier TEUMA, Emmanuel DIDELOU et Thierry AILLAUD  
Notaires Associés  
32, Rue Victor Clappier  
83000 TOULON  
Tél : 04.94.92.28.08 - Fax : 04.94.92.53.07

**plan d'accès**

**iNotActes**

Office Notarial utilisant le partage de dossiers iNot

**De :** POLOZEC Olivier  
**Envoyé :** lundi 15 avril 2024 16:53  
**A :** Emmanuel DIDELOU;  
**Objet :** RE: Cession de terrain à Monsieur Gandin (Corniche Marius Escartefigue )

---

Bonsoir Maître,