

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 15 JUILLET 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° 24/438</b>  <b>ACQUISITION D'UNE PARCELLE COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES 1492 AVENUE LAENNEC CADASTREE SECTION AX N°818 - AUTORISATION DE SIGNATURE</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, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

**ABSENTS :**

Mme Nathalie BICAIS, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 24/438**

**BUREAU DU 15 JUILLET 2024**

**O B J E T : ACQUISITION D'UNE PARCELLE COMMUNE DE SIX-  
FOURS-LES-PLAGES 1492 AVENUE LAENNEC  
CADASTREE SECTION AX N°818 - AUTORISATION DE  
SIGNATURE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

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

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

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

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

**VU** Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Six-Fours-Les-Plages (83140),

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n° 21/05/192 présentant la doctrine GEMAPI mise en place au sein de la Métropole TPM,

**VU** le courrier de la commune de Six-Fours-Les-Plages en date du 12 février 2024 proposant la cession de la parcelle située à Six-Fours-Les-Plages (83140) 1492, Avenue Laennec cadastrée section AX n°818 dans le cadre de la compétence Métropolitaine GEMAPI,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2023-83129-09366 en date du 27 avril 2023,

**VU** le courrier en réponse de la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée en date du 29 février 2024 proposant l'acquisition de cette même parcelle au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 €),

**VU** la délibération du Conseil municipal de la commune de Six-Fours-Les-Plages lors de la séance du 08 avril 2024 autorisant la vente de la parcelle cadastrée section AX n°818 au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 €),

**CONSIDERANT** que cette parcelle est située en zone inondable au titre du plan local d'urbanisme,

**CONSIDERANT** le projet de Zone d'Expansion des Crues (ZEC) établi par la Métropole TPM, compétente en matière de Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations,

**CONSIDERANT** que la parcelle cadastrée section AX n°818, riveraine du cours d'eau dénommé "Le Rayolet", est partiellement grevée sur sa partie Ouest par ledit périmètre de zone d'expansion des Crues,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a acquis les parcelles riveraines cadastrées section AX n°2 170 et AX n°2 169 dans le cadre de la compétence GEMAPI,

**CONSIDERANT** que le prix de cette acquisition par la Métropole TPM est inférieur au montant estimé par le pôle d'évaluation domaniale en raison des contraintes d'urbanisme grevant la parcelle et notamment l'inconstructibilité liée à sa localisation en zone inondable au titre du Plan Local d'Urbanisme,

**CONSIDERANT** l'accord de la commune de Six-Fours-les-Plages pour cette cession au prix de quatre cent cinquante mille euros (450.000,00 €).

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'ACQUERIR** la parcelle sise sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83140) 1492 avenue Laennec, cadastrée section AX n°818 d'une superficie de 2.000 m<sup>2</sup> appartenant à la commune de Six-Fours-les-Plages, au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

### **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole TPM, d'une part, à signer l'acte authentique d'acquisition à intervenir ainsi que tous les documents annexes, et d'autre part, à payer la somme de Quatre Cent Cinquante Mille euros (450.000,00 €) correspondant au prix de ladite acquisition ainsi que les frais y afférent.

### **ARTICLE 4**

**DE DESIGNER** l'office notarial SCP ROQUEBERT-MASSIANI, notaires associés à Ollioules, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits à l'opération n° 10996, chapitre 21, fonction 844, article 2111 terrains nus.

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

Fait à Toulon, le 15 juillet 2024

  
Jean-Pierre GIRAN  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR	12
CONTRE	0
ABSTENTION	0



GR/ARO/ 103391001

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

**A SIX-FOURS-LES-PLAGES (Var), en l'Hôtel de Ville, pour le VENDEUR,  
A TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre, pour  
l'ACQUEREUR,**

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

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

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

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

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

#### **PARTIE NORMALISEE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **- VENDEUR -**

La **Commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES**, Collectivité Territoriale,  
personne morale de droit public située dans le département du Var, dont l'adresse est  
à SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140), Hôtel de Ville, Place du 18 juin 1940, identifiée  
au SIREN sous le numéro 218301299.



### **- ACQUEREUR -**

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.

### **QUOTITÉS ACQUISES**

La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

### **REPRESENTATION - DELIBERATIONS**

- La Commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES est représentée à l'acte par par Monsieur Jean-Sébastien VIALATTE, son Maire en exercice, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°16591 en date du 8 avril 2024, télétransmise à la Préfecture du Var le 10 avril 2024, ci-après visée.

- 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/ Président de la Métropole ci-après visée.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Les parties déclarent avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné par la production des pièces ci-après indiquées, et l'**ACQUEREUR** atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité territoriale.

Le représentant de chacune des collectivités parties aux présentes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes :

- pour le VENDEUR : d'une délibération motivée de son Conseil municipal numéro 16591 en date du 8 avril 2024 télétransmise au contrôle de légalité le 10 avril 2024 dont une ampliation est annexée :

- et pour l'ACQUEREUR : d'une délibération motivée de son Bureau Métropolitain / Président en date du +++ télétransmise à la Préfecture du Var le +++ dont une ampliation est annexée.

Ces délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que les collectivités dont il s'agit aient reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que les représentants le déclarent.

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.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "vendeur" désigne la Commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le vendeur et l'acquéreur.
- 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.

### EXPOSE

A compléter

### NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DÉSIGNATION

A SIX-FOURS-LES-PLAGES (VAR) 83140 1492 Avenue de Laennec,  
Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez de chaussée,  
composée de :  
- Au rez de chaussée : garage, buanderie, deux studios composés chacun de cuisine, chambre, salle d'eau avec WC, dont un avec véranda.  
- A l'étage : un appartement composé de trois chambres, salle à manger, cuisine, couloir, salle de bains, WC, balcon, accès aux escaliers intérieur et extérieur.  
Et un bassin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	818	1492 AV LAENNEC	00 ha 20 a 00 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.



### ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par l'avenue de Laennec puis par un droit de passage sur les parcelles cadastrée section AX numéro 1246 et section AX numéro 819 ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe "Servitudes".

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.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MONTOLIVO-MARSEILLE notaire à SANARY-SUR-MER (Var) le 15 juin 2015, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 6 juillet 2015, volume 2015P, numéro 5673.

### 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.

### 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 présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra au représentant de la Métropole, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,



- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

#### **FORMALITÉ FUSIONNÉE**

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**

##### **IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

##### **AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT**

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 27 avril 2023.

Cet avis est annexé.

##### **IMPÔT SUR LA MUTATION**

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

##### **ESTIMATION VENALE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS (530 000,00 EUR) conformément à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat susvisé.

L'assiette des droits est de CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS (530 000,00 EUR).

#### **DROITS**

				<b><u>Mt à payer</u></b>
<i>Taxe départementale</i> 530 000,00	x 0,00 %	=		0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=		0,00
<b>TOTAL</b>				<b>0,00</b>



**CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

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

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPÉE

### EXPOSE

#### Envoi du projet d'acte

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

## CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le [ ] ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

### SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

Servitudes à relater à réception de l'état hypothécaire



### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

### CONTENANCE

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

### IMPÔTS ET TAXES

#### Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l'Office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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



### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

### 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.
- Reconnassent 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.





**Arrêté d'alignement**

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du . Il résulte de cet arrêté que l'immeuble .

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

*"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.*

*Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.*

*Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "*

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

*"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "*

**Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le . Il résulte de ce certificat que l'immeuble .

**Certificat de non péril**

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le , annexé, que l'immeuble "n'a fait l'objet d'aucune procédure administrative de péril à ce jour".

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION****DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

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

Par lettre en date du le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION****ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

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

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

Un permis de construire a été délivré le 16 juin 1970 par le Maire de la Commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES sous le numéro 94971/0.

Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :

Construction d'une villa + clôture

Une copie de ce permis est annexée.





### Conformité

La conformité aux prescriptions du permis de construire a été délivrée le 2 janvier 1973.

Une copie est annexée.

### DIAGNOSTICS

#### Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	État des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes	3 ans



		d'alimentation	
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite, ce qu'il reconnaît, a été établi par "LACOREX " PROVAZUR EXPERTISE | 152 Montée Du Parc 83110 SANARY. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Diagnostic amiante
- Etat parasitaire à proroger



- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Une lettre délivrée le par le service communal, dont l'original est annexé, constate ce raccordement.

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

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

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

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

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé. A proroger

#### **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 DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.



### RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

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

### OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

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

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

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :



Roquebert - Massiani  
NOTAIRES - SOLIDAIRES

Acquisition de :

- Monsieur Jean-Pierre Francis GORET, né à ANGOULMEME (16000) le 28 janvier 1936,
- Madame Patricia Marie Augusta GORET, née à TOULON (83000) le 12 avril 1959,
- Madame Maryline Denise Paule GORET, née à TOULON (83000) le 25 novembre 1963.

Suivant acte reçu par Maître MONTOLIVO-MARSEILLE notaire à SANARY-SUR-MER (Var), le 15 juin 2015 .

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON le 6 juillet 2015, volume 2015P, numéro 5673.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

### NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

### CONCILIATION – MÉDIATION CONVENTIONNELLE

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





Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.  
 Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : l'Hôtel de Ville.

Chacune des parties 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 PIÈCES**

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

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



### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

**FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sur dix-huit 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 DE SIX-FOURS-LES-PLAGES

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

MAIRIE DE  
SIX-FOURS-LES-PLAGES

-0-0-0-

MEMBRES EN EXERCICE : 39 QUORUM : 20		
Présents : 30   Exprimés : 35		
Pour	Contre	Abstention(s)
35	0	2

Séance du 8 avril 2024

**Objet : VENTE A LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE DE LA PROPRIÉTÉ COMMUNALE CADASTREE SECTION AX N° 818 SISE 1492 AVENUE LAENNEC D'UNE SUPERFICIE DE 2 000 M²**

N° 16591

Le huit avril deux mille vingt quatre à 17h00, le CONSEIL MUNICIPAL de SIX-FOURS-LES-PLAGES, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Sébastien VIALATTE, Député honoraire, Maire,.

**Etaient Présents :** Monsieur Jean-Sébastien VIALATTE, Monsieur Joseph MULE, Docteur Stéphanie GUILLAUME, Maître Jérémy VIDAL, Maître Sandra KUNTZ, Monsieur Patrick PEREZ, Madame Delphine QUIN, Monsieur Thierry MAS SAINT GUIRAL, Monsieur André MERCHEYER, Madame Florence ANDRIEUX, Monsieur Hervé FABRE, Monsieur Franck COURIOL, Madame Nadine ESPINASSE, Monsieur Joël TONELLI, Madame Béatrice BROTONS, Monsieur Denis PERRIER, Madame Christiane GIORDANO, Monsieur Jean-Luc BENVENUTTO, Madame Afida LEGHEDDAR, Monsieur Jean-Philippe PASTOR, Madame Dominique ANTONINI, Madame Stéphanie CASSAR, Monsieur Grégory LO MONACO, Madame Viviane THIRY, Madame Mauricette FAURIE, Monsieur Alain TRILLAT, Madame Marie-Christine CALABRESE, Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Dominique NEMETH, Maître Philippe COMANI.

**Procurations :** Madame Agnès ROSTAGNO à Monsieur Joseph MULE, Madame Fabiola CASAGRANDE à Monsieur Patrick PEREZ, Madame Linda SCHELL à Madame Delphine QUIN, Docteur Guy MARGUERITTE à Madame Florence ANDRIEUX, Madame Aurélie CHAMOUX à Docteur Stéphanie GUILLAUME, Docteur Bruno ROURE à Monsieur Jean-Philippe PASTOR, Madame Emilie PERAIRA à Monsieur Gilles BALDACCHINO.

**Absents :** Monsieur Didier GARCIA, Madame Françoise BERGEOT-PENNACCHIO.

**Excusés :**

**Secrétaire de la Séance : Madame LEGHEDDAR**  
**Clôture de la Séance : 18h39**

**VENTE A LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE DE LA  
PROPRIÉTÉ COMMUNALE CADASTREE SECTION AX N° 818 SISE 1492  
AVENUE LAENNEC D'UNE SUPERFICIE DE 2 000 M²**

Dans le cadre de sa gestion patrimoniale, la Commune a souhaité mettre en vente la propriété bâtie relevant de son domaine privé, cadastrée section AX n° 818 sise 1492 avenue Laënnec, constituée d'une maison d'habitation de deux niveaux sur un terrain d'une superficie totale de 2 000 m².

Cette parcelle riveraine du cours d'eau du Rayolet, étant concernée par une zone d'expansion de crues et jouxtant les parcelles cadastrées section AX n° 2169 et 2170 appartenant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Commune a sollicité cette dernière afin qu'elle achète ce bien au titre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations ( GEMAPI) pour y réaliser un bassin de rétention.

Ainsi, par courrier en date du 12 février 2024, la commune a proposé la cession de cette propriété à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, évaluée pour un montant de 530 000 euros ( CINQ-CENT-TRENTE-MILLE-EUROS) avec une marge de négociation de 10 % par le Pôle d'Evaluation Domaniale le 27 avril 2023.

Par courrier en date du 29 février 2024, au vu des caractéristiques de ce bien, situé en zone inondable d'aléa fort et très fort et d'aléa modéré, ainsi qu'en zone d'expansion des crues du Ruisseau du Rayolet, la Métropole a accepté de s'en porter acquéreur pour un montant de 450 000 euros ( QUATRE-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS).

Bien que le prix proposé soit inférieur au montant estimé par le Pole d'Evaluation Domaniale, et à la marge de négociation de 10 % qui nous est accordée, il est proposé d'accepter ce prix en raison d'une part de l'inconstructibilité d'une grande partie du terrain situé au PLU en zone d'expansion des crues et d'autre part du caractère d'intérêt général du projet qui va y être réalisé à savoir la création d'un bassin de rétention destiné à protéger les populations du risque inondation.

Vu l'avis exprimé par les  
commissions

HORS COMMISSION

**APRÈS DEBAT**

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERANT À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES VALABLEMENT EXPRIMÉS**

2 abstentions : Monsieur NEMETH, Maître COMANI.

**DECIDE**

**DE PASSER**

OUTRE l'avis domanial susvisé, en date du 27 avril 2023, en raison d'une part de l'inconstructibilité d'une grande partie du terrain situé au PLU en zone d'expansion des crues et d'autre part du caractère d'intérêt général du projet qui va y être réalisé à savoir la création d'un bassin de rétention destiné à protéger les populations du risque inondation, en acceptant un prix de 450 000 euros (QUATRE-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS) au lieu de 477 000 euros ( QUATRE-CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT-MILLE EUROS) avec la marge de négociation de 10 %.

**DE VENDRE**

la propriété bâtie communale relevant de son domaine privé cadastrée section AX n° 818, d'une superficie de 2 000 m², sise 1492 avenue Laënnec, à la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour un montant de 450 000 euros ( QUATRE-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS)

**DE DIRE**

que l'acte de vente authentique sera rédigé par Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire à Ollioules.

AINSI FAIT ET DELIBERE A SIX-FOURS-LES-PLAGES, LES JOUR, MOIS, ET AN QUE DESSUS.



Jean-Sébastien VIALATTE  
Maire de Six-Fours-Les-Plages  
Vice-Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

Madame LEGHEDDAR  
Secrétaire de la séance

Identifiant n° : 083-218301299-20240408-1mc153713A-DE-1-1

Date de télétransmission au contrôle de légalité : 10 avril 2024

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/04/2023

Direction départementale des Finances publiques Du  
Var

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409  
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de

à

**POUR NOUS JOINDRE**

COMMUNE DE SIX FOURS LES PLAGES

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

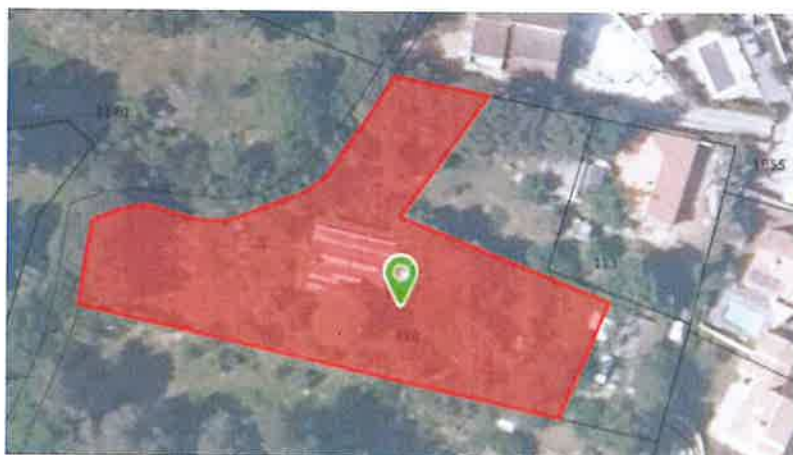
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 11343679

Réf OSE : 2023-83129-09366

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Maison

*Adresse du bien :*

1492 Avenue Laënnec 83140 Six-Fours-les-Plages

*Valeur :*

530 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

COMMUNE DE SIX FOURS LES PLAGES

affaire suivie par : Marine LIEUTAUD, Responsable Urbanisme Réglementaire Affaires Foncières  
Habitat TLPE (04 94 34 94 09 / service.foncier@mairie-six-fours.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	03/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Bien non visité
du dossier complet :	28/03/2023

## 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

Prix envisagé non communiqué

Évaluation précédentes :

2015-129V0434 : Valeur vénale => 299 000 €

2020-129V1205 : Valeur vénale => 299 000 €

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Six-Fours-les-Plages est une commune française située au bord de la Méditerranée, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Au départ simple hameau situé sur la colline de son fort, la commune voit sa population augmenter à partir des années 60. Elle constitue aujourd'hui la septième ville du département en population. Six Fours les Plages est à la fois une banlieue résidentielle de Toulon et une station balnéaire appréciée pour son patrimoine naturel et ses 19 km de côtes.

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

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

Le bien est situé à l'Ouest du centre-ville au sein du secteur du Brusç, résidentiel et recherché.

Il dispose d'un arrêt de bus à proximité (100 mètres). Les établissements scolaires sont éloignés (1km5 en moyenne). Le centre-ville est à 2km et la plage à 1,7 km.

#### **4.3. Références cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Six Fours les Plages (129)	AX 818	1492 AV LAENNEC	20 00

#### **4.4. Descriptif**

Une maison des années 1970 implantée sur un terrain paysagé, de forme irrégulière où s'écoule le ruisseau « Le Rayolet » dans le fond de la parcelle, côté Ouest.

La villa a un « toit terrasse » et comprend deux niveaux. Elle comprend :

- au rez-de-chaussée : un garage et une buanderie, mais également deux studios indépendants, d'une surface totale d'environ 45 m<sup>2</sup>.
- à l'étage : une terrasse, une entrée, une cuisine, un séjour avec cheminée, un couloir desservant 3 chambres, une salle de bains, un wc, et un escalier menant au rez-de-chaussée.

La maison inoccupée depuis de nombreuses années serait inhabitable en l'état.

A noter que l'accessibilité semble se faire via un chemin privé à partir de l'avenue Laennec. Une servitude de passage semble avoir été constituée, mais nous avons aucune information en ce sens.

Le jardin paysagé a une belle superficie. Le ruisseau « Le Rayolet » passe en contrebas.

Sous toute réserve bien non visité.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Surfaces non communiquées, la surface retenue sera donc sous toute réserve

Surfaces retenues lors des précédentes évaluations : 136 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE SIX FOURS LES PLAGES

Acquisition par la commune le 15/06/2015 => 270 000 €

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Six Fours les Plages

**Zone UF :** Correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type individuel

La zone UF est en tout ou partie concernée par :

- le Risque Inondation et les Zones d'Expansion des Crues
- l'aléa Feu de Forêt
- les Emplacements Réservés
- le Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres

Desserte réseaux : Tous réseaux

Caractéristique des terrains : Non réglementé (UF 5)

Superficie minimale : Non réglementé

Emprise au sol : 20 % (UF 9)

Implantation : Alignement et limites séparatives  
Par rapport aux voies UF 6 (5 m),  
Par rapport aux limites séparatives UF 7 (jamais inférieur à 5 m)

Hauteur : 6 mètres (R+1) UF 10

Stationnement : UF 12

Espaces verts : UF 13 => cas général de 30 % d l'UF

### Servitudes particulières :

Zone inondable aléa modéré- secteur IR2 et en partie en zone d'expansion des crues du ruisseau du Rayolet .

**Secteurs indicés ir2** – zones d'aléa modéré, définies par la cartographie des zones

inondables relative aux ruisseaux et réalisée en 1999

Dans les secteurs inondables d'aléa modéré (indicés ir2), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sont autorisées dans les conditions suivantes (cette liste n'est pas exhaustive et son respect relève de la responsabilité du pétitionnaire ; les zones inondables sont soumises à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme) :

- les sous sols, remblais, murs, murets, clôtures pleines (cf. paragraphe « clôture en secteur inondable » ci-après) et les plantations serrées d'arbres sont interdits ;
- la côte de plancher minimale est fixée à la hauteur de submersion en crue centennale et sera augmentée d'une marge de sécurité de 0.30 m ;
- le vide sanitaire doit être ouvert pour laisser la libre circulation des eaux de crues et de décrues ;
- le réseau d'assainissement doit être étanche ;
- de part et d'autre des cours d'eau, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la crête des berges, d'un ouvrage ou cours d'eau, mesure prise au niveau du terrain naturel sur chaque rive d'un ouvrage ou cours d'eau. De plus, une distance de 1 mètre doit être respectée pour la réalisation des clôtures admises dans le secteur (cf. paragraphe « clôture en secteur inondable » ci-après). Ces prescriptions s'appliquent à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement pluvial mais pas en cas de couverture ou de canalisation totale des ouvrages.

De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits

## **6.2.Date de référence et règles applicables**

Dernière procédure approuvée le 27/03/2018

## **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 : Mutations de Maisons Libre avec Terrain de grande superficie (300 m autour)

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année constr. uct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation
1	8304P03 2020P07506	129//AW/2130//	1190 AV LAENNEC	27/07/2020	1978	800	102	375 000	3676,47	Villa élevée d'un étage sur RDC + Garage + Atelier + Jardin
2	8304P03 2020P06791	129//AY/2544//	1365 AV LAENNEC	25/06/2020	1980	820	98	445 000	4540,82	Villa élevée d'un étage sur RDC + Garage + Véranda + Jardin
3	8304P03 2020P11060	129//AW/1790//	102 RUE PLEIN SOLEIL	24/08/2020	1975	1010	101	554 710	5492,18	Maison d'un simple rdc + Cabanon + Véranda
4	8304P03 2020P09355	129//AW/1461//	160 CHE DES PUERATS	17/09/2020	1986	959	118	700 000	5932,2	Villa de plain-pied + piscine
5	8304P04 2021P17094	129//AW/1529//1531	404 CHE DES PUERATS	20/07/2021	1995	852	145	590 000	4068,97	Maison d'un étage sur RDC
6	8304P03 2020P04197	129//AY/259//	119 CHE DE SAINT PIERRE	10/03/2020	1963	1332	100	510 000	5100	Maison d'un simple rdc
7	8304P03 2020P10713	129//AY/259//	119 CHE DE SAINT PIERRE	13/10/2020	1963	1332	100	600 000	6000	Maison d'un simple rdc + Garage
8	8304P03 2020P02657	129//AY/1105//	15 LOT CLOS DE JAUMARD	18/02/2020	1978	738	102	430 000	4215,69	Maison d'un étage sur RDC + Garage + Cave
Moyenne						980,38	108,25	525 588,75	4 878,29	
Mediane						905,5	101,5	532355	4820,41	
Quartile Haut						1090,5	106	592500	5 602,19	

## Étude 2 : TAB Collectif commune du Littoral

Réf Pub°	Date de l'acte	Références cadastrales	Commune	Surface du terrain (m²)	SP (m²)	Prix (€)	Px/m² sup (€/m² sup)	PU/m² SP (€/m² sdp)	OBS.
2021P00774 / 2021P00851	28/12/20	AH 295	BANDOL	800	3 059	1 610 000	2 013	891	(2 964 m2 de logements ; 95 m2 de commerces) comprenant 49 logements, dont 25 logements locatifs sociaux au profit de la société ERILIA, et 24 logements en démembrement de propriété avec la nue-propriété de 15 logements au profit de la société PERI
	28/12/20	AH 169 170	BANDOL	639		1 115 000	1 745		
2018P09573	05/09/18	AL 2770...	SANARY	6225	3 476	2 125 000	341	611	50 % MIXTE - PC 083 123 16 O0085.au profit de la snc Inc sigma production
2019P14768	19/12/19	AE 306	BANDOL	2205	2 066	1 525 000	692	738	50 % MIXTE - VUE MER - 5 logts semi-individuels - 1300 €/M² SDP LIBRE
2017P11797	12/10/17	DC 1	SIX FOURS LES PLAGES	1790	1 395	1 180 000	659	846	MIXTE BORD DE MER ; 1315 €/M² SDP LIBRE
							1 089,88	771,50	
							691,61	792,00	
2019P05216	28/03/19	AK 84 ...	CARQUEIRANNE	2093	3 400	1898483	907	558	50 % MIXTE
2018P12331	09/11/18	AL 467 et 462	SIX FOURS LES PLAGES	1 017	2 095	465 000	457	637	UC - SDP TIREE DE L'AVIS DOMAINE 2018-129V 1266
2016P12422	13/12/16	AL 463, 871, 602 et 603	SIX FOURS LES PLAGES	1 512		869 481	575		
*2017P13212	28/11/17	AE 404	SIX FOURS LES PLAGES	1 394	4 397	700 000	495	458	Supporte un bâti voué à la démolition - SDP ISSU de l'EDD DE 2017 - BOUYGUES - 76 LOGEMENTS
*2017P13164	28/11/17	AE 647	SIX FOURS LES PLAGES	1 282		610 000	468		
*2017P12959	28/11/17	AE 875 et a	SIX FOURS LES PLAGES	987		705 000	704		
*2019P02101	24/01/19	AH 732	SIX FOURS LES PLAGES	652	3 092	330 000	550	433	maisons à démolir pour programme villa raynaud 3092 m² sdp par snc villa raynaud.
*2019P01333	24/01/19	AH 416 et 196	SIX FOURS LES PLAGES	987		400 000	405		
*2019P02104/ 2017P02106	24/01/19	AH 476	SIX FOURS LES PLAGES	663		608 000	917		
2017P13080	14/11/17	AO 551	SANARY	6000	3 070	1 465 000	244	477	48 LOGEMENTS DONT 19 LLS - SCCV KANOPE
17P12450	06/11/17	DH 190 et s	SAINT CYR SUR MER	7 152	2 452	1 390 000	194	567	DONT 561 M² LLS - RESTANT VILLAS INDIVIDUELLES LIBRES
17P06404	02/06/17	(DH 220 à	SAINT CYR SUR MER	5 726	8 196	1 817 960	272	472	34 LLS 45 LLLIBRES 36 LLI/11 LOG INDIV. DT 4 LLS / 288 PARKINGS (sdp modifiée entre acquisitions et PC).
17P06566	02/06/17	DH 141 à 147		2 931		854 000			
17P06397	02/06/17	DH 160 à 170		5 720		1 200 000			
MOYENNE TC en mixité							237	635	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Homiwoo : 5 820 €/m<sup>2</sup> (indice de confiance 3/5)

1492 Avenue Laënnec 83140 Six-Fours-les-Plages - Maison



01 – Analyse à l'adresse exacte - Maisons uniquement

Prix en €/m <sup>2</sup>	Indice de confiance
5820€/m <sup>2</sup>	★ ★ ★ ☆ ☆

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

### Comparaison directe

Au vu des informations transmises, la maison est en mauvais état et semble non habitable sans de lourds travaux de rénovation.

La rénovation lourde d'une maison est compris entre 1 800 € et 2 200 €/m<sup>2</sup>.

Nous retiendrons la valeur du quartile haut de notre étude 1 arrondie à 5 600 €/m<sup>2</sup> et diminuée d'un coût de rénovation lourde de 2 200 €/m<sup>2</sup>. Soit 3 400 €/m<sup>2</sup>.

Surface	PU €/m <sup>2</sup>	Montant
136	3 400,0	462 400,0

Valeur vénale estimée et arrondie de 460 000 €

La différence avec les précédentes évaluations s'explique par l'augmentation importante des prix des maisons sur la Commune.

Sous toute réserve, bien non visité. Sous toute réserve de métrage.

### **Méthode de la Charge Foncière**

Compte tenu du bâti en mauvais état, la valeur pourrait être portée par le terrain.

Néanmoins ce dernier présente une contrainte d'accessibilité. En effet, l'accès semble se faire via un chemin privé à partir de l'avenue Laennec. Une servitude de passage semble avoir été constituée, mais nous avons aucune information en ce sens.

Sans servitude de passage, la parcelle est enclavée et ne saurait être qualifiée de « Terrain à Bâtir » : ce terrain n'étant pas actuellement desservi par une voirie conformément à la définition d'un TAB retenue par le Juge de l'Expropriation (Code de l'Expropriation : Art. L113-15, 8 - "Terrain à bâtir, conditions de desserte").

C'est l'hypothèse retenu lors des précédentes évaluations.

Cependant, malgré l'absence d'informations sur la servitude de passage, cette dernière semble existante. En témoigne, le chemin d'accès visible sur les vues satellites et la présence d'une maison sur ce terrain.

De plus, la Commune nous communique une constructibilité potentielle de 720m<sup>2</sup> de SDP. Cela permettrait la réalisation d'un petit ensemble en 100 % libre (moins de 12 logements et inférieur à 800m<sup>2</sup> de SDP).

La valorisation du terrain ne peut donc pas être exclue. Cette valeur sera établie sous réserve de précisions sur l'accessibilité de la parcelle.

Il s'agit ici d'un terrain, au sein d'une commune du littoral recherchée mais au sein de la zone UF du PLU, à la constructibilité plus limitée que nos TC et oblige à la réalisation de petits collectifs en R+1.. Cette constructibilité limitée permet la réalisation d'un programme en 100 % libre. Nous retiendrons donc la valeur moyenne de notre étude 1 arrondie à 635€/m<sup>2</sup> augmenté d'un coefficient de plus value de 10 % soit une valeur arrondie de 700€/m<sup>2</sup>.

Soit un total :

Superficie m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup>	Montant
720	700,00	504 000,00

Valeur vénale estimée et arrondie à **500 000 €**

## 9 - COMPTE À REBOURS

### 9.1.Recettes du CAR : études de marché

#### 9.1.1.Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

#### Étude 1 : Logements VEFA libre sur la commune

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	8304P03 2019P09213	129//AH/863//45	32 TRA DE BAYLE	19/07/2019	3	76	295 000	3881,58
2	8304P03 2019P02378	129//AK/952//4	RUE DE LA BREGAILLE	21/02/2019	2	41	174 000	4243,9
3	8304P03 2019P03568	129//AK/952//126	RUE DE LA BREGAILLE	28/03/2019	3	59	292 000	4949,15
4	8304P03 2019P04589	129//AK/952//85	RUE DE LA BREGAILLE	24/04/2019	3	59	289 000	4898,31
5	8304P03 2019P05351	129//AK/952//129	RUE DE LA BREGAILLE	13/05/2019	3	60	282 000	4700
6	8304P03 2019P07753	129//AK/952//125	RUE DE LA BREGAILLE	05/07/2019	3	65	289 000	4446,15
7	8304P03 2019P10290	129//AK/952//88	RUE DE LA BREGAILLE	13/09/2019	3	58	283 000	4879,31
8	8304P03 2019P10870	129//AK/952//18	RUE DE LA BREGAILLE	20/09/2019	3	61	293 000	4803,28
9	8304P03 2019P05135	129//AL/1297//8	17 TRA DU PONT FARAU	10/05/2019	3	66	301 000	4560,61
10	8304P03 2019P06900	129//AL/1297//42	17 TRA DU PONT FARAU	18/06/2019	4	75	324 000	4320
11	8304P03 2019P11617	129//AL/1297//44	17 TRA DU PONT FARAU	26/09/2019	4	85	375 000	4411,76
12	8304P03 2019P01688	129//AE/404//142	999 CHE DE LOMBARD	31/01/2019	2	38	171 990	4526,05
13	8304P03 2019P02731	129//AE/404//151	999 CHE DE LOMBARD	07/03/2019	2	38	180 500	4750
14	8304P03 2019P03132	129//AE/404//147	999 CHE DE LOMBARD	18/03/2019	3	57	223 500	3921,05
15	8304P03 2019P08474	129//AH/863//48	1 RUE REPUBLIQUE	12/07/2019	4	88	365 000	4147,73
Moyenne						61,73	275 866,00	4 495,93

### 9.1.2. Autres sources

Néant

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

#### Recettes

Libres : Nous retenons la moyenne arrondie de notre étude 1, augmenté d'un coefficient de plus-value de 10 % compte tenu de l'emplacement plus recherché que nos termes de comparaison.

**Soit 4 950 €/m<sup>2</sup> TTC (4 125 €/m<sup>2</sup> HT).**

Nota : les Parkings ne sont pas valorisés dans le cadre du CAR : Les mutations de référence concernent des biens pour lesquels l'emplacement de stationnement est compris.

## 9.2. Dépenses du CAR

NB : Les Charges (honoraires, frais de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur...) sont définies à partir des éléments fournis par les opérateurs impliqués (promoteurs) et par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

### 9.2.1. Coûts

a) Démolition 136€ x 150m<sup>2</sup>

b) Travaux 1 750 €/m<sup>2</sup>

Pour un collectif, le coût des travaux est compris entre 1 300 € et 1 800 €/m<sup>2</sup>. Nous choisissons de retenir 1 600 €/m<sup>2</sup>. Malgré le contexte inflationniste actuel, cette valeur nous semble cohérente compte tenu des éléments suivants : parcelle accessible, terrain de bonne planimétrie, construction de faible hauteur (R+1).

c) VRD : Selon la DNID, l'exploitation d'attribution de marchés publics permet d'approcher les coûts unitaires médians de VRD détaillés dans le tableau ci-dessous.

Type d'opération	Nombre marchés exploités	Période d'analyse	Coût VRD en € HT / m <sup>2</sup> terrain
PROJET PROMOTEUR Logements collectifs et individuels	20	2013 à 2017	65
PROJET AMENAGEUR ZAC ou autres zones (terrain à bâtir, parc d'activités ...)	12	2016 à 2018	23

Compte tenu de la situation du terrain et de sa configuration, nous retenons une valeur moyenne :  
VRD = 65 €HT/m<sup>2</sup> => 65 x 2000 € Soit 13 000€

### 9.2.2. Honoraires et autres frais

Nous retenons :

- a) Honoraires techniques : 10 % du coût des travaux HT
- b) Frais généraux : 10 % du coût des travaux HT
- c) Frais de commercialisation : 2 % des recettes
- d) Frais financiers : 4 % du prix de vente HT
- e) Marge de l'opérateur : 7 % du prix de vente HT

### 9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Faisabilité : SDP communiquée par le consultant 720 m<sup>2</sup> (sous toute réserve).

	Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau
Ratio SdP . SHAB DNID	SdP / SU ou SHAB	92,00%	95,00%	95,00%

SHAB : 730 m<sup>2</sup> x 0,92 (partie com, murs et contre cloisons, ect) = 2662,4 arrondies à **660m<sup>2</sup>**



Généralités sur le foncier existant	
Surface du terrain en m²	2 000
Surface du bâti (SHOB) à démolir	136
Coût de démolition (moyen) au m² SHOB en € HT	150 €
	0 €

Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	92,00%	95,00%	95,00%

TAUX DE TVA	Normal	Réduit LS
	20,00%	5,50%

par types			
Activités (SdP)	0	Stationnements en Nbre	
Bureaux (SdP)	0	garages (Nbre)	0
Logements libres (SdP)	720	Stationnements couverts (Nbre)	0
Logements sociaux (SdP)		Stationnements extérieurs (Nbre)	0
	0		0
	0		0

## II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m² HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0
Logement libre (SHAB)	660	4 125 €	3 267 000	544 500	2 722 500
Logement social (SHAB)	-		0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
Garages en box individuel (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stationnements en sous-sol (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stationnements en Surface (Nbre)	-	0 €	0	0	0
<b>total recettes</b>			3 267 000	544 500 €	<b>2 722 500 €</b>
Dépenses	SdP ou Nbre	coût au m² SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €
<b>coût de préparation du terrain (A)</b>					
Démolition (SHOB)	136	150 €	24 480 €	4 080 €	20 400
VRD (65x200)	3 200	150 €	15 600 €	2 600 €	13 000
<b>Total A</b>			<b>40 080 €</b>	<b>6 680 €</b>	<b>33 400 €</b>
<b>coût de construction (B)</b>					
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0
Logement libre (Sdp)	720	1 750 €	1 512 000	252 000	1 260 000
Logement social (Sdp)	0		0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
0	0	0 €	0	0	0
Garages en box individuel (Nombre)	0	0 €	0	0	0
Stationnements en sous-sol (Nombre)	0	0 €	0	0	0
Stationnements en Surface (Nombre)	0	0 €	0	0	0
<b>Total B</b>			<b>1 512 000 €</b>	<b>252 000 €</b>	<b>1 260 000 €</b>
<b>Honoraires, taxes et frais annexes</b>					
					1 750 € / m² SDP
					1 909 € / m² SU + Sh
		<b>Retenu</b>			
Honoraires techniques		10%	156 000	26 000	130 000 €
Frais de gestion et divers		10%	396 000	66 000	330 000 €
			0		0 €
Frais de commercialisation		2%	84 000	14 000	70 000 €
Frais financiers		4%	168 000	28 000	140 000 €
<b>Total C</b>			<b>804 000 €</b>	<b>134 000 €</b>	<b>670 000 €</b>
<b>total dépenses (A+B+C)</b>			<b>2 356 080 €</b>	<b>392 680 €</b>	<b>1 963 400 €</b>
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). Si négatif = crédit de TVA					
				151 820	
<b>Marge et aléas</b>		7%			228 690 €
<b>Charge foncière admissible</b>					<b>530 410 €</b>
					<b>19%</b> des recettes



Valeur vénale arrondie **530 000 €**

Nos trois méthodes ont des résultats proches et comparables. Nous choisissons néanmoins la valeur déterminée via le compte à rebours promoteur. Il s'agit ici, selon nous, de la valeur la plus cohérente au vu de potentiel économique de ce terrain.

Cette valeur sera établie sous toute réserve d'accessibilité de la parcelle.

## **10 - 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 **530 000 €**.

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 477 000 € (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.

## **12 - 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.

### **13 - 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.

### **14 - 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



MAIRIE DE  
SIX-FOURS-LES-PLAGES

Service Foncier  
Tél : 04 94.34.93.90

Monsieur GIRAN Jean-Pierre  
Président de la Métropole  
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
Hôtel de la Métropole  
107 bd Henri Fabre  
CS 30536  
83041 TOULON CEDEX 9

N/REF : JMF/ML/RH N° 271

OBJET : Proposition de cession de deux biens bâtis sur la Commune de Six-Fours-les-Plages

Monsieur le Président,

La Commune souhaite vendre 2 biens à la Métropole :

- la propriété cadastrée section AX n° 818 sise Avenue Laënnec : elle jouxte les parcelles cadastrées section AX n° 2170 et 2169 vous appartenant et pourrait vous intéresser au titre de la compétence GEMAPI.
- la propriété cadastrée section CP n°9 sise chemin de Pépiole : elle jouxte le puits de captage de Pépiole et sert de local de stockage pour l'antenne métropolitaine de Six-Fours et pourrait donc vous intéresser à ce double titre.

Nos services respectifs sont en contact pour ces ventes, aussi je souhaiterais qu'elles soient finalisées d'ici la fin de l'année 2024.

Je vous prie de bien vouloir me faire savoir votre position au sujet de ces ventes et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Jean-Sébastien VIALATTE  
Député Honoraire  
Maire de Six-Fours-Les-Plages  
Vice-Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

Commune :	SIX FOURS LES PLAGES (830129)
Surface géographique :	1957 m <sup>2</sup>
Contenance :	2000 m <sup>2</sup>
Adresse :	1492 AV LAENNEC
Bâtie :	Oui
Urbaine :	Non



Échelle : 1:1000



Propriétaire(s) :

Compte : +01021 (1)

Propriétaire :  
COMMUNE DE SIX FOURS LES PLAGES HOTEL DE VILLE 0000 PL DU 18 JUIN 1 940 83140 SIX FOURS LES PLAGES  
propriétaire

Subdivision(s) fiscale(s) (2) :

Compte	Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
+01021	A	Jardins		Jardins (autres que les jardins d'agrément)	03	1500	32,81	13,06
+01021	Z	Sols		Sols		500	0	0
Total						2000	32,81	13,06

Local(aux) (1) :

Invariant : 1290303154 (+01021)  
Adresse : 1492 AV LAENNEC  
Type : Maison  
Nature : Maison  
Occupation : Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier  
Date de mutation: 15/06/2015  
Année de construction : 1972  
Surface habitable: 86 m²  
Valeur cadastrale (€) : 3115

P.E.V :

N°	Nature	Catégorie	Tarif	Type de local	Val. Loc. Réf.	Val. Loc. Ann.	Nat. exemp.
001	Habitation	6	A	018	1071	6230	

Informations d'urbanisme :

Zonage(s)(POS ou PLU)		
U	UF	100,00%
Information(s)		
04	Périmètre de droit de préemption urbain	100,00%
21	Synthèse du plan de prévention du risque inondation	94,14%
14	Secteur affecté par les voies bruyantes	53,06%
21	Zone d'expansion de crue	29,61%
Servitude(s)		
PT1	Zone de protection	100,00%

