

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :  
083-248300543-20240903-lmc1342361-DE-1-1  
Date de validation par la préfecture : mercredi 4 septembre  
2024  
Date de publication : 05/09/2024

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
MARDI 3 SEPTEMBRE 2024**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
<b>OBJET DE LA DECISION</b>		
<b>N° 24/469</b>  <b>ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTREE AH0156 SUR LA COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES RUE BAYLE - 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, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

**ABSENTS :**

Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

## DÉCISION MÉTROPOLITAINE

**N° 24/469**

**BUREAU DU 3 SEPTEMBRE 2024**

**O B J E T : ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTREE AH0156  
SUR LA COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES RUE  
BAYLE - AUTORISATION DE SIGNATURE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

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

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

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/075 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 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** le courrier de la commune de Six-Fours-Les-Plages en date du 27 février 2024 demandant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquérir la parcelle sise sur la commune de Six-fours-Les-Plages (83140) rue Bayle cadastrée section AH n° 0156 appartenant à la succession vacante de feu Monsieur Terzino CRISEO, représentée par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID),

**VU** le courrier d'accord en date du 23 avril 2024 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale n° 2023-83129-52781 en date du 12 septembre 2023,

**CONSIDERANT** que Monsieur le Maire de la commune de Six-Fours-les-Plages a proposé à la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquérir une parcelle sise sur la commune de Six-fours-les-Plages (83140) rue Bayle cadastrée section AH n°156 d'une superficie de 570 m<sup>2</sup>, en vue d'y créer un espace de stationnement dans un secteur en déficit de places de parking public,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée exerce depuis sa création la compétence en matière de voirie en lieu et place de ses communes membres,

**CONSIDERANT** que l'acquisition de cette parcelle par la Métropole TPM permettra de réaliser une poche de stationnement dans ce secteur où l'urbanisation est très dense, et les places de parking peu nombreuses,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a accepté d'acquérir auprès de la succession vacante de feu Monsieur Terzino CRISEO représentée par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), la parcelle sise sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83140) rue Bayle, cadastrée section AH n° 0156, d'une superficie de de 570 m<sup>2</sup>, au prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €) dont VINGT TROIS MILLE euros (23 000 €) d'honoraires de négociation dus à l'agence immobilière par l'acquéreur,

**CONSIDERANT** que le prix d'acquisition correspond au montant de l'estimation établie par le Pôle d'Evaluation domaniale,

**CONSIDERANT** qu'il convient d'autoriser Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à acquérir auprès de Direction Nationale d'Interventions Domaniales la parcelle sus-désignée au prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €) dans les conditions prévues au projet d'acte notarié ci-annexé,

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'ACQUERIR** auprès de la succession vacante de feu Monsieur Terzino CRISEO représentée par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), la parcelle sise sur la commune de Six-fours-Les-Plages (83140) rue Bayle, cadastrée section AH n° 0156 au prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €), dont VINGT TROIS MILLE euros (23 000 €) d'honoraires de négociations dus à l'agence immobilière par l'acquéreur,

### **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que cette acquisition sera réalisée dans les conditions prévues au projet d'acte notarié joint en annexe à la présente décision.

### **ARTICLE 4**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, de signer l'acte authentique d'acquisition à intervenir ainsi que tous les documents annexes, et d'autre part, à payer le prix de vente s'élevant à la somme de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €), dont VINGT TROIS MILLE euros (23 000 €) d'honoraires de négociations dus à l'agence immobilière par l'acquéreur.

### **ARTICLE 5**

**DE DESIGNER** Maître Antoine ROQUEBERT notaire à Ollioules (83190) avec la participation de Maître Benjamin ROUCHE notaire à PALAISEAU (91120) assistant le vendeur, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition dont tous les frais seront pris en charge par la Métropole.

## **ARTICLE 6**

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits sur l'opération 61101 ANTSE- chapitre 21- fonction 844- article 2112- sur le budget général 2024 et suivants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

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

Fait à Toulon, le 3 septembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0













MAIRIE DE  
SIX-FOURS-LES-PLAGES

SERVICE FONCIER

Tél. : 04 94 34 93 36

Fax : 04 94 34 94 02



SIX FOURS LES PLAGES, le 27 FEB. 2024

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

N/REF : JMF/ML/RH/CM/N° 279  
Affaire suivie par : Carine MUGARRA

OBJET : Proposition d'achat  
de 2 terrains à Six-Fours-les-Plages

Monsieur le Président,

La Commune souhaiterait que soit créées 2 aires de stationnement de façon à répondre à un besoin ciblé dans certains secteurs, à savoir :

- quartier BAYLE
- quartier FABRE, dans cette zone de hameau située en limite du site Condorcet, les habitations les plus anciennes ne sont pas pourvues de parking.

Pour ce faire, il conviendrait que la Métropole se porte acquéreur des parcelles suivantes :

- AH 156 appartenant à l'État. Des négociations sont en cours et l'État a donné un avis favorable pour une cession à 275 000 €, c'est à dire au prix estimé par le Pôle d'Évaluation Domaniale.
- AH 274 appartenant à Madame CAVAILLER Monique où un accord a été trouvé au prix de 200 000 €.

L'aménagement d'aires de stationnement étant de la compétence de la Métropole, je vous demande de bien vouloir vous porter acquéreur de ces 2 parcelles en vue d'en faire des parkings.

Je vous prie de bien vouloir me faire parvenir votre position au sujet de ces acquisitions et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.



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



**MÉTROPOLE  
TOULON  
PROVENCE  
MÉDITERRANÉE**



**Direction Générale des Services**  
Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

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

Affaire suivie par :  
**Direction Immobilier et Foncier**  
**Service Action Foncière**  
Michel MANDELLI  
[mmandelli@metropoletpm.fr](mailto:mmandelli@metropoletpm.fr) / 04.94.03.97.80

**N/Réf :** JPG/VP/CW/CH/n°24-350

**OBJET :** SIX-FOURS-LES-PLAGES – parcelles quartier Bayle et Quartier Fabre – Demande d'acquisition en vue de son intégration dans le domaine public

Monsieur le Maire,

Par courrier du 27 février 2024, vous sollicitez de la part de la métropole, compétente en matière d'aires de stationnement, la création de deux aires de stationnement afin de répondre à un besoin ciblé dans deux quartiers de votre commune, à savoir le quartier Bayle et le quartier Fabre.

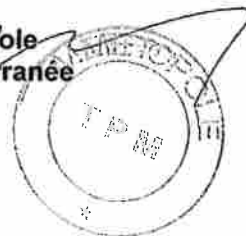
Vous indiquez que vos services ont d'ores et déjà négocié à cet effet, l'acquisition de deux parcelles : l'une appartenant à l'Etat (parcelle AH0156) pour un montant de 275.000,00 Euros, et l'autre appartenant à Madame CAVAILLER (AH0274) pour un montant de 200.000,00 Euros.

Compte tenu de la nécessité de pourvoir aux besoins de stationnement afin de préserver le cadre de vie dans les quartiers, je vous informe que j'ai donné mon accord pour que la Métropole fasse l'acquisition de ces parcelles.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement **complémentaire**

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

**Jean-Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



103409601  
GR/ARO/

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

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

**A TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre, pour  
l'ACQUEREUR,**

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

**Avec la participation de Maître Benjamin ROUCHE, notaire à PALAISEAU  
(91120), assistant le VENDEUR,**

**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 succession vacante de Monsieur Terzino **CRISEO**, en son vivant demeurant à MENNECY (Essonne), 15 chemin de la Manufacture, né à BOCA MARINA (Italie), le 17 octobre 1953 et décédé à MONT CHOISY (Maurice), le 19 juin 2015.

Représentée par la Société dénommée **DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES**, Administration de l'état dont le siège est à SAINT-MAURICE (94410), 3 Avenue du Chemin de Presles, non immatriculée au SIREN agissant en qualité de curateur de ladite succession, comme ayant été nommée à cette fonction suivant ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire d'EVRY en date du 16 novembre 2018.

Une copie conforme de ce jugement est annexée aux présentes et la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux articles 809 à 810-12 du Code civil, 1342 à 1353 du Code de procédure civile.

#### **- 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.

#### **QUOTITES VENDUES**

La DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES vend la pleine propriété du BIEN.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE acquiert la pleine propriété.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La **DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES** est représentée aux présentes par Madame **+++**, Clerc du Notaire soussigné, domicilié à PARIS (75008), 10 rue de la Pépinière, ici présent, agissant en vertu d'une procuration sous seing privé en date du **+++**, annexée aux présentes, qui lui a été consentie par Mme Audrey BARRIER, Inspectrice Principale des Finances Publiques, au nom de Monsieur Alain CAUMEIL, Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, au profit de tout clerc du Notaire soussigné.

Monsieur Alain CAUMEIL, Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales ayant délégué ses pouvoirs à Mme Audrey BARRIER, aux termes d'un arrêté portant délégation de signature en date du 14 septembre 2022, lequel arrêté est ci-annexé.

- 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.

### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la Métropole.

### DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN

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

Il déclare :

- que les délibérations 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.
- 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 décision métropolitaine**

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, 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.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la Métropole.
- 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 SIX-FOURS-LES-PLAGES (VAR) 83140 38 Rue Bayle.

Une parcelle.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	156	RUE BAYLE	00 ha 05 a 70 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

#### **ACCES AU BIEN**

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la Rue Bayle.  
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**

Résolution de vente suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULON (Var) le 13 mars 2014 , publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 17 mars 2015, volume 2015P, numéro 2314.

### **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 vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (252 000,00 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.

### **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**

#### **IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Résolution de vente suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de TOULON (Var) le 13 mars 2014.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 17 mars 2015 volume 2015P, numéro 2314.

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

Il résulte du bulletin officiel des impôts 9 D-1-04 n° 123 en date du 3 août 2004 que *"le domaine, gestionnaire d'une succession vacante ou non réclamée, n'a pas en cas de cession à déposer une déclaration de plus-value et à payer l'impôt correspondant pour le compte d'éventuels héritiers"*.



En conséquence de quoi, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'occasion du dépôt à la publication du présent acte.

#### TAXE SUR LA CESSIION 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, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

#### AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

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

Cet avis est annexé.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

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

L'assiette des droits est de DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (252 000,00 EUR).

#### DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 252 000,00	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 SECURITE IMMOBILIERE

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 DEVELOPPEE

### 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 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** 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 31 janvier 2024 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état a été prorogé le ++.

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

### SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,





- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### 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 défaire.

#### CONTENANCE

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

#### IMPOTS ET TAXES

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 au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de 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.

### **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.



## **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 17 juin 2024.

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION 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.

### **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

Ledit **BIEN** appartenait à Monsieur Terzino **CRISEO**, par suite de l'acte résolutoire en date du 13 mars 2014 publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 17 mars 2015, volume 2015P, numéro 2314

Faisant suite à la vente par Monsieur Terzino **CRISEO**, au profit de la Société dénommée « **MJD BAYLE** », société civile immobilière de construction vente, dont le





siège social est à TOULON (83000), 203 place de la Liberté, identifiée sous le numéro SIREN 508 060 761 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de TOULON (83000 – VAR).

Suivant acte reçu par Maître Jérôme DESCHLER, notaire à MENNECY (91540 – ESSONNE) le 21 octobre 2010.

Moyennant un prix principal de DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (249 000,00 EUR) payé savoir :

- A concurrence de DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (19 500,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte
- A concurrence de DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (229 500,00 EUR) que l'ACQUEREUR s'est obligé à payer, par la comptabilité de Maître Jérôme DESCHLER, au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre 2010.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 15 décembre 2010, volume 2010, numéro 12454.

Suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit notaire le 12 novembre 2012 et publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 28 novembre 2012, volume 2012P numéro 12114.

Originellement, le **BIEN** appartenait à Madame Jeanne Juliette DAYNE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avant son mariage avec Monsieur Jean Paul CASTINEL, de :

Monsieur Jean Claude Henri PAPE, né à LYON le 17 avril 1883 et Madame Marie Jeanne GAUDIOZ née à MARSEILLE le 16 août 1888, son épouse.

Suivant un acte reçu par Maître BOYANCE, Notaire à SIX-FOURS-LES-PLAGES, le 19 mai 1950.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUINZE MILLE FRANCS (15.000,00 FRF) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON, le 26 juillet 1950, volume 1325, numéro 58.

#### **Décès de Madame Jeanne Juliette DAYNE**

Le BIEN ci-dessus appartenait à Monsieur CRISEO en sa qualité de légataire universel aux termes d'un testament olographe en date du 6 janvier 1991 déposé au rang des minutes de Maître François-Xavier GILLES Notaire à MENNECY, le 15 mars 2006, par Madame Jeanne Juliette DAYNE, en son vivant retraitée, en son vivant retraitée, demeurant à SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140), 38 rue Bayle  
Née à LYON 3<sup>ème</sup> arrondissement (69003), le 22 juillet 1907.  
Veuve de Monsieur Jean Paul Auguste CASTINE et non remariée.  
Décédée à LA GARDE (83130), le 21 mars 2000.

Ayant laissé aucun héritier réservataire ainsi qu'il a été constaté par un acte de notoriété dressé par Maître François-Xavier GILLES, notaire à MENNECY, le 29 mai 2006.

Monsieur Terzino **CRISEO** ayant été envoyé en possession du legs consenti par Madame Jeanne Juliette **DAYNE** par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de TOULON le 4 JANVIER 2007 dont la copie exécutoire a été déposée au rang des minutes dudit notaire, le 21 décembre 2007.



Cette transmission de propriété a été constatée par une attestation de propriété immobilière reçu par Maître François-Xavier GILLES, Notaire à MENNECY le 21 décembre 2007.

Aux termes dudit acte, le BIEN a été évalué à la somme de 96.000,00 EUR.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 4 février 2008, volume 2008P, numéro 1168.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence immobilière MERIDIAN IM SAS sise 99 boulevard de la Reine, 78000 Versailles titulaire d'un mandat n°116 en date du 20 novembre 2023.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge, doit à l'agence immobilière MERIDIAN IM SAS sise 99 boulevard de la Reine, 78000 Versailles une rémunération de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée. incluse.

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

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

### 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'Hôtel de Métropole.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse du notaire participant.

Le **VENDEUR** 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.

PROJET



Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/09/2023

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. : ddip83.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

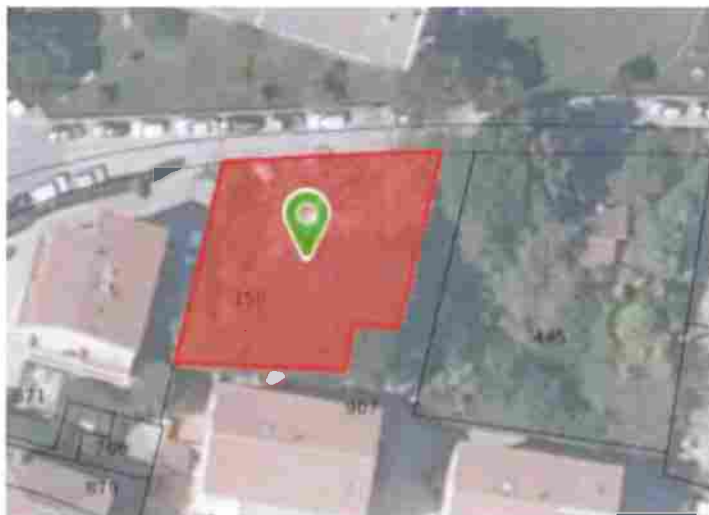
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 13255086

Réf OSE : 2023-83129-52781

## 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 constructible

*Adresse du bien :*

38 Rue Bayle 83140 Six-Fours-les-Plages

*Valeur :*

275 000 €, 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

## 2 - DATES

de consultation :	05/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/08/2023
du dossier complet :	22/08/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
---------------	---

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable d'un terrain constructible par la commune en vue de constituer une réserve foncière.

Prix envisagé non communiqué.

Évaluation précédente 2017-129V0397 : 195 000 €

Évaluation DNID : 2023-83129-20529 : 314 000 €

Évaluation Méridian Immo (groupe privé) : 110 000 €

## 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**

Secteur résidentiel, entouré de collectifs, à l'est du centre-ville historique. Le terrain dispose d'une assez bonne accessibilité, proche de commerces et du centre-ville.

#### **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)	AH 156	RUE BAYLE	05 70

#### **4.4. Descriptif**

Une parcelle arborée, de forme grossièrement rectangulaire et de bonne planimétrie.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Néant

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

CRISEO Terzino (succession vacante)

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre

### **6 - URBANISME**

#### **6.1. Règles actuelles**

**Zone UCb :** Zone correspondant aux secteurs à vocation mixte et caractérisés principalement par un habitat de type collectif qui se sont développés au niveau du centre-ville Reynier, du quartier des Lônes, ainsi que le long de la D559.

Le sous secteur UCb : correspond à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier), ainsi qu'aux abords de l'avenue Joseph Raynaud (D16) à l'Est du centre-ville Reynier.

Desserte réseaux :	Tous réseaux
Superficie minimale :	Non réglementé
Caractéristique des terrains :	Non réglementé UC5
Implantation :	UC 6 à 8 Minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies Minimum 4 mètres par rapport aux limites séparatives
Emprise au sol :	40 % en UCb
Hauteur :	9 mètres R+2
Stationnement :	UC 12
Espaces verts :	UC 13

Servitudes Particulières :

Secteur concerné par le risque d'inondation, zone inondable du Pontillot, Aléa modéré ir 2

## 6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée : 14/02/2023

## 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.

Méthode de la Charge Foncière.



Méthode du CAR Promoteur : Elle consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

## 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 : TAB individuel sur la Commune de Six Fours les Plages

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage	Observation
1	8304P04 2023P01140	129//CD/337//	AV DE LA CALADE	23/12/2022	469	265 000	565,03	UEP	TAB maison individuelle avec piscine
2	8304P04 2022P29351	129//CW/ 277//273//268	RUE GABRIEL	07/11/2022	372	275 000	739,25	UE	Terrain à bâtir
3	8304P04 2023P06479	129//CW/282//	RUE GABRIEL	06/03/2023	418	280 000	669,86	UE	TAB maison individuelle
4	8304P04 2022P24867	129//AD/736//	CHE DE PIGNET	08/09/2022	667	225 000	337,33	UE	Terrain à bâtir / lotissement / Projet Maison individuelle avec piscine
5	8304P04 2022P24921	129//AC/2198//	LA FORGE	16/09/2022	415	200 000	481,93	UE	TAB Lotissement
6	8304P04 2022P29544	129//AX/1213//	LE PLAN DE LA MER	25/10/2022	1079	390 000	361,45	UE	Terrain à bâtir
Moyenne					570	272500	525,81		
Médiane					443,50	270000	523,48		
Quartile bas					415,75	235000	391,57		

##### Étude 2 : Mutations récentes de TAB en vu de la construction de collectifs

TC	ref	date de l'acte	références cadastrales	commune	surface de terrain (m²)	SP (m²)	Prix (€)	Px/m² sup (€/m² sup)	PU/m² SP (€/m² sdp)	Observations
1	22P29604	10/11/22	CN 273 0 275	OLLIOULES	3 587	4 788	2 477 310	690,64	517	64 logt dont 26 sociaux pour 4178 m² sdp et 6 locaux d'activité soit 4788 sdp totale
2	22P29359	25/10/22	BR 58	OLLIOULES	3 338	774	650 000	194,73	840	8 logt pour 774 m² SDP / Maison à démolir
3	22P27521	14/10/22	BV 10	LA SEYNE	930	950	587 000	631,18	618	maison à démolir pour 19 logt dont 6 sociaux 30 %
4	23P04387	09/02/23	AK 1070-1860-2193	LA SEYNE	9 569	2 293	1 800 000	188,11	785	23 logement sont 7 logements sociaux
5	22P31133	16/11/2022	AH 445	SIX FOURS LES PLAGES	895	506	420000	469,27	830,04	7 logements sur rez-de-chaussé / 100 % libre
6	22P31524	18/11/2022	AK 840	SIX FOURS LES PLAGES	1 457	609	650000	446,12	1 067,32	Construction d'un immeuble collectif de 9 logement / démolition existant / 100 % Libre
Moyenne					3296	1 653,33	1097385	436,67	776,24	
Médiane					3296	1 653,33	1097385	436,67	807,52	
Quartile Bas					1 061,75	650,25	602750	257,58	659,67	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

### Comparaison directe

Nous considérons l'hypothèse d'un projet de création d'une habitation individuelle. Nous retiendrons la valeur du quartile bas de notre étude 1 compte tenu de la nécessaire viabilisation du terrain (nos TC concerne essentiellement des terrains viabilise).

Superficie m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup>	Montant
570	400	228000

### Comparaison via la charge foncière

Dans le cadre de l'hypothèse d'un projet collectif, nous calculons la constructibilité potentielle suivante :

Superficie m <sup>2</sup>	570
Emprise au sol : 35 %	228
Hauteur maximum R+2	684
Pondération 20 %	547,2

Néanmoins cette valeur est sans doute sur estimée compte tenu des contraintes d'inondabilité empêchant la création d'un sous-sol. Les stationnements seront donc à prévoir en extérieur.

L'expert privé calcul à l'aide d'un architecte une surface maximale au sol de 188 m<sup>2</sup>. Soit  $188 \times 3 = 564$  m<sup>2</sup>. Pondération de 20 % pour de l'habitation =>  $564 \times 0,8 = 451,2$  arrondies à 450m<sup>2</sup>SDP.

Sous toute réserve de projet plus précis.

Nous retiendrons la valeur du quartile bas de notre étude 2.

Soit une valeur de 297 000 €

Superficie m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup>	Montant
450	660	297000

## 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	8304P04 2021P29747	129//AL/1302//9//41	220 A RUE DE BOUILLIBAYE	16/12/2021	3	66	279000	4227,27
2	8304P04 2022P08117	129//AL/ 1316/1/132//146//166	59 AV DE LA MER	17/03/2022	3	62	382000	6161,29
3	8304P04 2022P08329	129//AL/1316/1/72//54	59 AV DE LA MER	21/03/2022	3	60	347000	5783,33
4	8304P03 2019P09213	129//AH/863//45	32 TRA DE BAYLE	19/07/2019	3	76	295 000	3881,58
5	8304P03 2019P02378	129//AK/952//4	RUE DE LA BREGAILLE	21/02/2019	2	41	174 000	4243,9
6	8304P03 2019P03568	129//AK/952//126	RUE DE LA BREGAILLE	28/03/2019	3	59	292 000	4949,15
7	8304P03 2019P04589	129//AK/952//85	RUE DE LA BREGAILLE	24/04/2019	3	59	289 000	4898,31
8	8304P03 2019P05351	129//AK/952//129	RUE DE LA BREGAILLE	13/05/2019	3	60	282 000	4700
9	8304P03 2019P07753	129//AK/952//125	RUE DE LA BREGAILLE	05/07/2019	3	65	289 000	4446,15
10	8304P03 2019P10290	129//AK/952//88	RUE DE LA BREGAILLE	13/09/2019	3	58	283 000	4879,31
11	8304P03 2019P10870	129//AK/952//18	RUE DE LA BREGAILLE	20/09/2019	3	61	293 000	4803,28
12	8304P03 2019P05135	129//AL/1297//8	17 TRA DU PONT FARAU	10/05/2019	3	66	301 000	4560,61
13	8304P03 2019P06900	129//AL/1297//42	17 TRA DU PONT FARAU	18/06/2019	4	75	324 000	4320
14	8304P03 2019P11617	129//AL/1297//44	17 TRA DU PONT FARAU	26/09/2019	4	85	375 000	4411,76
15	8304P03 2019P01688	129//AE/404//142	999 CHE DE LOMBARD	31/01/2019	2	38	171 990	4526,05
16	8304P03 2019P02731	129//AE/404//151	999 CHE DE LOMBARD	07/03/2019	2	38	180 500	4750
17	8304P03 2019P03132	129//AE/404//147	999 CHE DE LOMBARD	18/03/2019	3	57	223 500	3921,05
18	8304P03 2019P08474	129//AH/863//48	1 RUE REPUBLIQUE	12/07/2019	4	88	365 000	4147,73
	Moyenne					61,89	285 888,33	4 645,04

### 9.1.2. Autres sources

Néant

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

Il s'agit d'une vaste unité foncière sur laquelle il peut être édifié un ensemble immobilier à usage d'habitation.

La constructibilité de ce terrain, calculée précédemment, est de 450 m<sup>2</sup> surface de plancher en R+2.

Possibilité d'une réalisation en 100 % libre car un projet de moins de 8 logements et moins de 800m<sup>2</sup> de SDP est réalisable

Sous toute réserve de projet plus précis.

### Recettes

Libres : Nous retenons la moyenne arrondie de notre étude 1,

**Soit 4 650 €/m<sup>2</sup> TTC (3 875 €/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	0
b) Travaux	1 700 €/m <sup>2</sup>

Pour un collectif, le coût des travaux est compris entre 1 200 € et 1 800 €/m<sup>2</sup>. Nous choisissons de retenir 1 700 €/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+2).

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 570 € Soit 37 050 €

### **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 : 2 % 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**

**Valeur retenue arrondie à 293 000 € (cf CAR ci dessous)**



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)	410	3 875 €	1 906 500	317 750	1 588 750
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	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>			1 906 500	317 750 €	<b>1 588 750 €</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)	0	0 €	0 €	0 €	0
VRD 570 X 65			44 460 €	7 410 €	37 050
<b>Total A</b>			44 460 €	7 410 €	37 050 €
<b>coût de construction (B)</b>					
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0
Logement libre (Sdp)	450	1 700 €	918 000	153 000	765 000
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	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>			918 000 €	153 000 €	765 000 €
<b>Honoraires, taxes et frais annexes</b>					
		<b>Retenu</b>			
Honoraires techniques		10%	96 000	16 000	80 000 €
Frais de gestion et divers		10%	240 000	40 000	200 000 €
			0		0 €
Frais de commercialisation		2%	48 000	8 000	40 000 €
Frais financiers		2%	48 000	8 000	40 000 €
<b>Total C</b>			432 000 €	72 000 €	360 000 €
<b>total dépenses (A+B+C)</b>			1 394 460 €	232 410 €	<b>1 162 050 €</b>
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). Si négatif = crédit de TVA				85 340	
<b>Marge et aléas</b>		7%			133 455 €
<b>Charge foncière admissible</b>					<b>293 245 €</b>

## Conclusion

Nos méthodes du CAR et de la Charge foncière se recoupent. La méthode par comparaison directe est inférieure de près de 20 % aux résultats des deux autres méthodes. Néanmoins, sans projet précis, nous choisirons ici de retenir la moyenne de nos trois méthodes ;

Comparaison directe	228 000,00
Comparaison charge foncière	297 000,00
CAR	293 000,00
Moyenne	272 666,67

Valeur vénale estimée arrondie à **275 000 €**

## 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 **275 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 302 500 € (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.

## 11 - 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.

## **12 - 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.

## **13 - 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

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