



Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI

**ANNEXE 1**  
**Arrêté préfectoral du 14 OCT. 2022**

**DOSSIER SIMPLIFIE DE PROJET D'ACQUISITION  
PUBLIQUE**

**PROCEDURE DE BIEN EN ETAT D'ABANDON  
MANIFESTE**

**LOT N°4 PARCELLE AK735**  
**19 AVENUE JEAN TOUCAS**

**FORMULATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DU  
10 JANVIER 2022 AU 25 FEVRIER 2022**

## Table des matières

I - Contexte.....	2
II - Dispositions normatives.....	3
III - A propos du bien.....	6
A) Désignation.....	6
B) Propriétaire.....	6
C) Illustrations.....	6
1/ Plan parcellaire.....	6
2/ Vue satellitaire.....	6
3/ Cliché de la façade.....	6
IV - Historique de la procédure.....	7
V - Caractère d'intérêt général.....	9
VI - Evaluation sommaire du coût.....	10
ANNEXES.....	11
Annexe 1 - Carte d'identité de la parcelle AK735.....	11
Annexe 2 - Dernier acte de cession du bien.....	14
Annexe 3 - Procès-verbal provisoire du 18 janvier décembre 2021 constatant l'état d'abandon.....	22
Annexe 4 - Procès-verbal définitif du 16 juillet 2021 constatant l'état d'abandon manifeste.....	27
Annexe 5 - Délibération du conseil municipal du 14 décembre 2021 reconnaissant l'état d'abandon manifeste définitif et décidant de poursuivre l'expropriation.....	29
.....	30
Annexe 6 - Avis du domaine sur la valeur vénale du 11 octobre 2021.....	33
Annexe 7 - Estimation sommaire de travaux.....	36
Annexe 8 - Plan parcellaire.....	37
Annexe 9 - Vue satellitaire.....	38
Annexe 10 - Cliché de la façade.....	39

## I – Contexte

L'ancien local commercial sis 19 avenue Jean TOUCAS se trouve être laissé à l'abandon. Face à cette situation dommageable à la volonté de rénovation du centre bourg ancien de la Ville, une procédure de déclaration en état d'abandon manifeste a été initiée.

Cette procédure vise à faire intervenir le propriétaire afin qu'il réalise des travaux prédéfinis par la Ville. A défaut, le bien peut être exproprié en vue de la mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le bien immeuble concerné par la procédure est le lot n°4 de la parcelle AK735 situé au centre-ville de La Crau (Var), face à l'église, au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage d'habitation.

Ce bien est inoccupé depuis de nombreuses années, n'est plus entretenu et se détériore. Ledit local n'abrite effectivement aucun occupant ni aucun commerce. Une palissade en panneaux de bois léger en mauvais état recouvre la façade du local. Derrière se trouve la vitrine du commerce qui est très sale et en mauvais état. Aucun travaux d'aucune sorte ne semble y avoir été mené, et ce, depuis fort longtemps.

L'accès au lot n°4 de la parcelle AK735 s'avère impossible car la porte du local, et le rideau métallique qui se situe derrière, sont fermés.

Le relevé de propriété cadastral édité par les services de la commune, le 2 septembre 2020, concernant la parcelle AK735, désigne Monsieur Jean-Pascal HERNANDEZ comme propriétaire du lot n°4, lot comprenant effectivement le local commercial abandonné. Malgré plusieurs courriers envoyés dans le cadre de l'enquête de voisinage, ainsi qu'aux notaires en charge de la dernière cession du bien, aucune information permettant de contacter ledit propriétaire n'a été trouvée.

La Ville a donc mis œuvre la procédure de bien en état manifeste d'abandon, pour acquérir le bien par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation permettra, à la fois, de faire cesser les nuisances que le bien abandonné provoque auprès des riverains, et de favoriser le commerce local.

En effet, à l'issue de l'expropriation et d'une période de rénovation, le local sera proposé à la location, pour de courtes durées, à des artisans d'art.

Ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre du soutien du commerce et de l'animation du centre-ville de La Crau. En effet, actuellement, l'avenue Jean Toucas, qui constitue un axe majeur de la ville, ne comprend pas de commerces ayant trait à l'artisanat d'art.

Le projet d'intérêt général est plus amplement détaillé infra (cf V - Caractère d'intérêt général).

## II - Dispositions normatives

La procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette procédure vise à la réalisation de travaux ayant pour objet de faire cesser l'état d'abandon manifeste d'un bien, au risque, pour le propriétaire, de se voir exproprier s'il n'effectue pas les travaux sur son bien, en vue soit « *de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement* » (article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales régissant cette procédure sont les suivantes :

### TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

Partie législative (Articles L1111-1 à L6500)

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2254-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

**Article L. 2243-1** : *Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.*

*La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.*

**Article L. 2243-2** : *Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.*

*Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.*

**Article L. 2243-3** : *A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue*

*soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.*

*La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.*

*La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.*

*Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.*

**Article L. 2243-4 :** *L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut-être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.*

*Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.*

*Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.*

*Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :*

*1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;*

*2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;*

*3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;*

*4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;*

*5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois*

*à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.*

*Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.*

*Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

## III – A propos du bien

### A) Désignation

Le bien immeuble à exproprier est le lot n°4 de la parcelle cadastrée AK735, située 19 avenue Jean TOUCAS à La Crau.

### B) Propriétaire

La carte d'identité de la parcelle fournie par le cadastre indique que le propriétaire est Monsieur Jean-Pascal HERNANDEZ (annexe 1), né le 11 avril 1968, à Hyères (Var) et que le notaire chargé de la donation du bien à l'actuel propriétaire, en 2008, est Maître Sylvain PALENC, dont l'étude est située 3 place Georges Clemenceau, à Hyères (annexe 2).

### C) Illustrations

#### 1/ Plan parcellaire

*Figure en annexe 8*

#### 2/ Vue satellitaire

*Figure en annexe 9*

#### 3/ Cliché de la façade

*Figure en annexe 10*

## IV - Historique de la procédure

Depuis plusieurs années, la Ville de La Crau voit ce bien se dégrader, malgré la possibilité offerte à Monsieur Jean-Pascal HERNANDEZ de céder le bien à la Commune.

Monsieur HERNANDEZ étant introuvable ni joignable, depuis des années, il apparaît que seule cette procédure soit à même de faire évoluer la situation.

### 1. Un procès-verbal de constat d'abandon manifeste provisoire a été réalisé le 18 janvier 2021.

Le procès-verbal provisoire (*annexe 3*) a été notifié à :

- M. Guy HERNANDEZ, potentiel héritier et ayant droits, par publication valablement faite le 9 mars 2021, sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de Ville, l'adresse postale de l'intéressé étant inconnue et introuvable ;
- Mme Catherine HERNANDEZ, potentielle héritière et ayant droits, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue le 22 mars 2021 à son domicile ;
- Mlle Anaïs HERNANDEZ, potentielle héritière et ayant droits, par publication valablement faite le 13 avril 2021, sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de Ville, après tentative, par lettre recommandée avec accusé de réception, dont le pli a été avisé mais non réclamé ;
- M. Paul HERNANDEZ, potentiel héritier et ayant droits, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue le 12 mars 2021 à son domicile ;
- M. Henri HERNANDEZ, potentiel héritier et ayant droits, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue à son domicile.

Il a été affiché :

- sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de Ville de La Crau (Var), le procès-verbal provisoire de déclaration en état d'abandon manifeste du lot n°4 de la parcelle cadastrée AK735 sise 19 avenue Toucas à La Crau, daté du 18 janvier 2021, reproduisant, notamment, les articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales ;
- sur le local commercial sis au 19 avenue Jean Toucas à La Crau (Var), le procès-verbal provisoire de déclaration en état d'abandon manifeste du lot n°4 de la parcelle cadastrée AK735 sise 19 avenue Toucas à La Crau, daté du 18 janvier 2021, reproduisant, notamment, les articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales ;
- sur le panneau d'affichage de l'hôtel de ville la notification dudit procès-verbal provisoire, envoyée au propriétaire Jean-Pascal HERNANDEZ, 51 avenue Louis Breguet, Zac de Gavarry, La Crau, en lettre recommandée avec accusé de réception, et retournée avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse ».

Il a été publié dans les journaux :

- le 23 janvier 2021, dans Var Matin
- le 24 janvier 2021, dans La Marseillaise

## V - Caractère d'intérêt général

Le but du projet est de mettre à disposition, à des professionnels de l'art, un local situé au cœur du centre-ville, avenue TOUCAS, de manière éphémère.

Pour l'heure, la ville ne dispose d'aucun local de ce type dans cette avenue. Seul le kiosque situé en face peut être occupé, cependant, il s'agit d'un lieu exigü de quelques mètres carrés seulement, qui n'admet que très peu d'activité. Or, le local commercial se trouve sur l'avenue majeure de La Crau. Il est idéalement localisé face à la place Victor Hugo, qui concentre de nombreuses manifestations, chaque année. Il sera utilement mis à profit très rapidement après sa rénovation.

La situation de ce local, abandonné depuis de nombreuses années, au cœur du centre historique et à proximité de nombreux parkings est idéale pour y installer des activités artisanales et commerciales variées et de qualité, ayant trait à l'artisanat d'art.

Ce projet participe de l'intérêt collectif de préserver le commerce de proximité, de donner plus de poids au commerce local, de dynamiser le cœur de ville et l'avenue Jean Toucas (très passante) de diversifier l'offre commerciale, en proposant un concept innovant comme alternative au commerce traditionnel. Une boutique éphémère a l'avantage de procurer une grande visibilité, de susciter la curiosité du chaland et de lui faire découvrir des produits et services, ainsi qu'un savoir-faire. Ce faisant, la Commune entend aussi favoriser l'essor du commerce local, et par la même, le marché de l'emploi et globalement l'économie locale.

Par conséquent, la Ville de La Crau souhaite réserver ce lieu idéal pour proposer une offre aux créateurs, producteurs, artisans et commerçants d'art qui ne possèdent pas de vitrine ou qui souhaitent utiliser un lieu autre que leur point de vente habituel, situé en dehors du centre-ville.

S'en suit la volonté de la Commune de leur offrir la possibilité de louer le local pour de courtes durées et de façon ponctuelle, afin qu'ils bénéficient d'un outil marketing original, le temps nécessaire à se faire connaître, de présenter leurs produits et de tester leur projet commercial, de renforcer la relation avec leurs clients, le tout pour un prix attractif. A la suite de leur passage, les professionnels qui auront estimé leur commerce viable, pourront sereinement décider de pérenniser leur entreprise.

Mais encore, il s'agit de supprimer un élément disgracieux du centre-ville, qui comporte encore très peu de « verrues » (devantures abîmées et non entretenues). L'aspect inesthétique du bâtiment abandonné porte préjudice à la volonté d'embellissement du centre-ville.

Enfin, ce projet vise à sauvegarder l'ordre public en évitant que le bien ne fasse l'objet d'un squat. Effectivement, si le bâtiment venait à être squatté, cela accélérerait le délabrement du bien et créerait un danger pour les personnes. Mais encore, il s'agit d'éviter qu'un squat ne génère de la délinquance que viendrait à subir le voisinage.

Pour toutes ces raisons, la solution de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste et l'expropriation qui s'en suit semble être la meilleure.

**Il est ainsi démontré que l'acquisition du bien par la collectivité est d'intérêt général.**

La dernière formalité ayant été accomplie le 13 avril 2021, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 13 juillet 2021.

2. **Un procès-verbal définitif du 16 juillet 2021**, établi par Monsieur le Maire, constate définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre (*annexe 4*).

Ce procès-verbal est mis à disposition du public depuis sa signature à l'Hôtel de Ville de La Crau.

3. **Le Conseil municipal, réuni le 14 décembre 2021**, a déclaré la parcelle concernée AK735 située avenue Jean Toucas à La Crau en état d'abandon manifeste et a décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la Commune, en vue d'un objet d'intérêt collectif relevant de la rénovation du local commercial, puis de sa mise à disposition, en location de courte durée, aux professionnels de l'art (*annexe 5*).

## VI - Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 11 octobre 2021, la Direction départementale des Finances publiques du Var a indiqué que la valeur vénale du lot n°4 de la parcelle AK735 est estimée à : 28 000 euros (vingt-huit mille euros) (annexe 6).

En ce qui concerne le projet de rénovation du lot n°4 de la parcelle AK735, on peut estimer son coût à environ 18 000 euros (annexe 7).

Le coût total de l'opération sera a priori d'environ 46 000 euros, qui sera intégralement supporté par la Commune.

# ANNEXES

## Annexe 1 - Carte d'identité de la parcelle AK735

### Carte d'identité de la parcelle 47 AK 735 - LA CRAU

Année MAU	2020	Commune	LA CRAU	N° de compte	*00020
Dép.	83	Section	AK	Surface	601,00 m <sup>2</sup>
Dir.	0	Parcelle	735	Adresse	19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS
				Rivoli	0180

#### Avant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	COP AK735		PBCGTC	83260 LA CRAU

[P] - Propriétaire

#### Locaux

Adresse N° Invariant + Clé	Démembrement Nature du local Occupation	Lots	Sf Pièces	Cat.	Bât	Esc	Niv	N° porte
Madame BALBO GILBERTE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031922 N	Local divers Propriétaire	Lot 1 : 254/1000 Lot 8 : 11/1000			A	02	00	01001
Madame BALBO GILBERTE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031923 J	Appartement Locataire	Lot 1 : 254/1000 Lot 9 : 11/1000	77,00 m <sup>2</sup>	6	A	02	00	02001
Madame BALBO GILBERTE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031924 E	Dépendance bâtie isolée Propriétaire	Lot 13 : 14/1000			C	02	00	03001
Madame BALBO GILBERTE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031925 A	Appartement Local vacant	Lot 2 : 85/1000	25,00 m <sup>2</sup>	6	A	02	02	01001
Madame BALBO GILBERTE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031926 W	Appartement Locataire	Lot 3 : 52/1000	22,00 m <sup>2</sup>	6	A	02	03	01001
Madame BALBO GILBERTE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470953393 S	Appartement Local vacant	Lot 2 : 85/1000	32,00 m <sup>2</sup>	6	A	02	02	02001
Madame BALBO GILBERTE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470953410 W	Appartement Locataire	Lot 3 : 52/1000	22,00 m <sup>2</sup>	6	A	02	03	02001
Monsieur BEN HAMIDA MOHAMED 5 PL JEAN JAURES 0470970614 L	Indivision simple Appartement Locataire	Lot 14 : 268/1000	65,00 m <sup>2</sup>	6	D	01	00	01014
Monsieur BEN HAMIDA MOHAMED 5 PL JEAN JAURES 0470970616 C	Indivision simple Appartement Propriétaire	Lot 14 : 268/1000	105,00 m <sup>2</sup>	6	D	01	01	01014

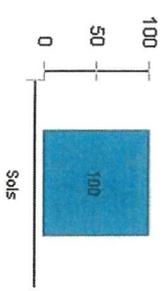
Adresse N° Invariant + Cle	Démembrement Nature du local Occupation	Lots	St Pièces	Cat.	Bât	Esc	Niv	N° porte
Monsieur DERNOIS JEAN FRANCOIS MARCEL 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470630135 B	Indivision simple Appartement Propriétaire	Lot 6 : 75/1000 Lot 11 : 1/1000	55,00 m <sup>2</sup>	6	B	02	00	02001
Monsieur GOUTTEGATA MICKAEL GEORGE JEAN-PIERRE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031919 P	Indivision simple Dépendance bâtie isolée Locataire	Lot 12 : 12/1000		C	C	01	00	01002
Monsieur GOUTTEGATA MICKAEL GEORGE JEAN-PIERRE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470681632 K	Indivision simple Appartement Propriétaire	Lot 7 : 81/1000 Lot 10 : 15/1000	59,00 m <sup>2</sup>	6	B	02	02	01001
Madame GROS STEPHANIE 21 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031929 H	Local divers Locataire	Lot 5 : 64/1000			B	01	00	02001
Monsieur HERNANDEZ JEAN-PASCAL ANTOINE 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS 0470031928 M	Local divers Locataire	Lot 4 : 57/1000			B	02	00	01001

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m<sup>2</sup>)

Antériorité

Soils (601 - 100%)



Contrainte

- 601 (100%) Angles faible
- 601 (100%) Bruit RD 250 m
- 601 (100%) Droit de préemption commercial et artisanal
- 601 (100%) Droit de préemption urbain
- 601 (100%) PAC
- 601 (100%) TA commune 5%
- 132 (~22%) ZPR 1
- 115 (~19%) ZPR 1
- 49 (~8%) ZPR 1

Date acte 01/01/1987

Primitive 200

Prescription

Interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et artisans  
 601 (100%) PPRI Bistre

Servitude d'utilité publique

- 198 (~33%) PLU ICD COMMERCE
- 203 (~34%) PLU ICD COMMERCE
- 396 (~66%) PLU ICD COMMERCE
- 601 (100%) PT2 Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations
- 198 (~33%) Voie CG

Zone

601 (100%) UA

SONIA  
28020024

2008 D N° 7231  
DONA

Date : 22/10/2008  
Volume : 2008 P N° 10317



BUREAU DES HYPOTHÈQUES	3640 50.000,00 EUR * 0,60% = 300,00 EUR
	Y125 Formule de notation 300,00 EUR * 2,50% = 8,00 EUR
13470	50.000,00 EUR * 0,10% = 50,00 EUR
DÉPÔT DATE 20.10.08	
Salaires : 50,00 EUR	
Droits : 358,00 EUR	
VOL N°	
TAXES :	
SALAIRES :	
TOTAL	

N° DOSSIER 024350  
CLERC FP  
DONATION HERNANDEZ/HERNANDEZ Jean

DONATION ENTRE VIFS

HERNANDEZ

L'AN DEUX MIL HUIT  
LE DIX NEUF SEPTEMBRE



En l'étude ci-après désignée.  
Maître Sylvain PALENC, Notaire à HYERES (Var), 3 Place Georges Clemenceau,  
soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR

Madame Etienne Adèle POIZAT, Retraitée, demeurant à LA CRAU (83260)  
FRANCE, 32 rue du Sémillon.  
Née à LYON (Rhône), le 20 Septembre 1923.

Epouse en secondes noces de Monsieur Henri HERNANDEZ.  
Mariés tous deux en secondes noces, à la mairie de LA CRAU (Var), le 17 juillet  
1967.

Madame : Etant divorcée en premières noces de Monsieur BONNET Jean Antoine  
suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LYON le 16 février 1965,  
devenu définitif.

Soumis au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage  
reçu par Maître PALENC Michel Notaire à Hyères, le 10 juillet 1967.  
Lequel régime n'a pas été modifié depuis.

De nationalité française et résident en France.

Ci-après dénommée le "DONATEUR".

DONATAIRE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent :  
elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

Monsieur Jean Pascal Antoine HERNANDEZ, Décorateur, demeurant à LA CRAU (83260) FRANCE, 32 rue du Sémillon.  
 Né à HYERES (Var), le 11 Avril 1968.  
 Célibataire.  
 Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française et résident en France.

Ci-après dénommé le "DONATAIRE".

**PRESENCE – REPRESENTATION**

Les parties susnommées sont ici présentes.

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**DONATION**

Le DONATEUR fait, par ces présentes DONATION ENTRE VIFS au DONATAIRE qui accepte des biens ci-après désignés.

LA PLEINE PROPRIETE du bien dont la désignation suit :

**SUR LA COMMUNE DE LA CRAU (83260) FRANCE**

Dans un immeuble collectif situé 19 avenue Lieutenant Jean Toucas.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AK, numéro 735, lieudit 19 AV LIEUTENANT JEAN TOUCAS, pour une contenance de 6 ares 1 centiare.

**LOT NUMERO QUATRE (4)**

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, les 168/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B, et les 57/1000èmes des parties communes générales.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SALPHATI, Notaire à CUERS (Var), le 17 février 1972.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON II le 01 mars 1972 volume 550 n 22.

**EVALUATION**

Ledit immeuble est évalué par les parties à la somme de CINQUANTE MILLE Euros (50 000,00 Eur)

**EFFET RELATIF**

Vente Cts FABRE/HERNANDEZ née POIZAT

Acte reçu par Me ESPAGILLIERE Notaire à Barjols (Var) le 16 juin 1986 publié au  
2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Toulon le 8 juillet 1986 volume 86 P n° 5181.

#### MODALITES DE LA DONATION

##### AVANCEMENT DE PART SUCCESSORALE

La présente donation est faite en avancement de part successorale. Elle s'imputera sur la part de réserve du DONATAIRE et, subsidiairement, sur la quotité disponible.

##### RAPPORT

Conformément aux dispositions de l'article 860 du Code civil, le rapport sera dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à ce jour.

Si le bien a été aliéné avant le partage, on tiendra compte de la valeur au jour de l'aliénation et, si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage.

##### RESERVE DU DROIT RETOUR

Le DONATEUR fait réserve expresse du droit de retour à son profit sur les biens donnés pour le cas de prédécès du DONATAIRE alors même que ce dernier laisserait des enfants ou autres descendants.

##### INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

En raison des conditions de la donation, le DONATEUR interdit formellement au DONATAIRE d'aliéner et d'hypothéquer l'immeuble donné durant la vie du DONATEUR et ce à peine de nullité des aliénations ou hypothèques et de révocation de la présente donation.

##### PROPRIETE - JOUISSANCE

Le DONATAIRE sera, au moyen des présentes, propriétaire des biens donnés à compter de ce jour.

Et il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

##### DECLARATIONS FISCALES

En tant que de besoin, les parties requièrent le bénéfice des abattements et réductions prévus par la loi.

##### DECLARATIONS DU DONATAIRE

Le DONATAIRE déclare :

Avoir un enfant :

Monsieur Paul HERNADEZ, né à SAINT FOY LES LYONS (Rhône) le 21 septembre 1994.

Qu'il est enfant du DONATEUR.

Le donateur déclare ne pas avoir d'autre enfant que le donataire.



**DONATIONS ANTERIEURES**

Le DONATEUR déclare n'avoir consenti au DONATAIRE aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit au cours des six dernières années.

De telle sorte que les abattements prévus à l'article 779 du Code général des impôts restent intégralement applicables.

**EVALUATION DES BIENS DONNES**

Les biens et droits immobiliers présentement donnés sont évalués à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 euros)

**BASE TAXABLE**

Le montant taxable de la donation consentie s'élève donc à CINQUANTE MILLE Euros (50 000,00 Eur).

**LIQUIDATION DES DROITS DE MUTATION**

Biens donnés : .....	50.000,00 euros
Abattement: .....	151.950,00 euros
Droits .....	Néant

**PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques de TOULON 2, par les soins du Notaire soussigné et aux frais de la donataire, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2380 et 2382 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou il survient des inscriptions grevant l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, du chef du DONATEUR ou des précédents propriétaires, le DONATEUR sera tenu d'en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

La taxe de publicité foncière est calculée sur la valeur des biens et droits immobiliers objets de la donation, soit : CINQUANTE MILLE Euros (50 000,00 Eur)

Taxe	Taux	Assiette (en €)	Euros
Taxe d'Etat : .....	0,1 % x	50 000,00	50,00
Droits et taxes départementaux :	0,6 % x	50 000,00	300,00
Droit de recouvrement :	2,5 % x	300,00	8,00
Total des droits : .....			358,00

## URBANISME

### NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été délivré concernant ledit IMMEUBLE, par la Mairie de LA CRAU, à la date du 20 Août 2008, deux notes de renseignements d'urbanisme concernant la mutation d'un immeuble bâti sans modification de son état dont la teneur est ci-après littéralement transcrite :

**Ministère de l'urbanisme du logement et des transports :**

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour, par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie

**A - Droit de préemption :**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) simple commune

**B - Nature de dispositions d'urbanisme applicables au terrain :**

Plan d'occupation des sols (POS) zone UA

Approuvé le 26.09.07

**C - Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :**

Néant

**D - Opération concernant le terrain :**

Néant

**E - Observations et prescriptions particulières :**

Néant

Copie de cette note de renseignements demeurera ci-annexée après mention.  
(annexe 1)

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, la DONATRICE informe la DONATAIRE que l'immeuble donné n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Un état des risques demeurera ci-annexé pour information.

La DONATRICE déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble donné n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

### ABSENCE DE SERVITUDE

A cet égard, le DONATEUR déclare que L'IMMEUBLE donné n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes, appartient en propre à Mme POIZAT pour l'avoir acquis seule au cours de son mariage placée sous le régime de la séparation de biens, avec d'autres biens étrangers aux présentes,

de Mme FABRE Renée Marie Hermance Félicie née à Saint-Maximin la Sainte-Baume, le 5 avril 1924 épouse de Monsieur SANTA MARIA François,

et de Madame FABRE Jane Louise Gabrielle née à Saint-Maximin la Sainte-Baume, le 24 juin 1925 épouse de Monsieur MALCOR DEYDIER DE PIERREFEU Jacques Henri Marie Joseph,

M

aux termes d'un acte reçu par Me ESPARGILLIERE Notaire à BARJOLS (Var), le 16 juin 1986 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de Toulon, le 8 juillet 1986 volume 86P n° 5181,

moyennant le prix principal de 500 000.00 francs payé comptant et quittancé à l'acte au moyen notamment de deniers d'emprunt auprès de la LYONNAISE DE BANQUE ; à la garantie du remboursement des inscriptions ont été prises sur l'immeuble jusqu'au 13 juin 2003, ce jour non renouvelées et périmées.

Audit acte le vendeur a fait les déclarations d'usage et de droit en pareille matière et notamment que les biens vendus étaient libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

L'Etat hypothécaire hors formalité n'a pas été remis au notaire soussigné.

#### ORIGINE ANTERIEURE EN ANNEXE

L'origine plus antérieure et trentenaire des biens dont s'agit est ci-annexée.

#### CHARGES ET CONDITIONS

La donation est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le **DONATAIRE** s'oblige à exécuter :

Le **DONATEUR** n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,

- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,

- de la présence éventuelle d'insectes xylophages,

- des mitoyennetés.

Les biens donnés sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte du **DONATAIRE**.

Le **DONATAIRE** profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens donnés.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ses biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le **DONATEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le **DONATEUR** déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens donnés, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

Le **DONATAIRE** continuera tous les abonnements et contrats passés par le **DONATEUR** pour le Service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

A compter du jour de l'entrée en jouissance, le **DONATAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractées par le **DONATEUR**.

Il reconnaît que le Notaire lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances qui stipule qu'en cas de donation l'assurance continue de plein droit au profit du donataire, ce dernier étant toutefois libre de résilier le contrat.

Le **DONATAIRE** acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens donnés sont ou pourront être assujettis.

La taxe foncière sera répartie entre le **DONATEUR** et le **DONATAIRE**, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au **DONATEUR**, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière. En conséquence, le **DONATAIRE** remboursera

11

sa quote-part dans le montant de cette taxe au DONATEUR au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

**Conditions particulières relatives à la copropriété :**

Le DONATAIRE reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, une copie du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens donnés.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du DONATEUR à ce sujet. Il s'engage à acquitter tous les appels de fonds faits par le syndic à compter de son entrée en jouissance.

Pour le cas où il y aurait des travaux décidés par une assemblée de copropriétaires, antérieurement au jour de la prise de possession, et non encore payés, ils seront pris en charge par le DONATEUR.

Le vendeur déclare que la copropriété n'est pas gérée par un syndic.

**INFORMATION SUR L'ACTION EN REDUCTION**

Les DONATAIRES déclarent également être parfaitement informés des dispositions de l'article 924-4 du Code civil, lequel prévoit qu'en cas d'aliénation par les DONATAIRES des immeubles faisant partie de la donation, l'action en réduction ou en revendication pourra être exercée par les héritiers contre les tiers détenteurs de ces immeubles, de la même manière et dans le même ordre que contre les DONATAIRES eux-mêmes, et discussion préalablement faite de leurs biens.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des DONATAIRES sur le fait que lorsque le DONATEUR aura consenti à l'aliénation avec l'accord de tous les réservataires nés et vivants au moment de celle-ci, l'action ne pourra plus être exercée contre les tiers détenteurs.

**FRAIS**

Le DONATEUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

**DECLARATIONS GENERALES**

**CONCERNANT LE DONATEUR :**

Le DONATEUR déclare :

1°- Que ses date et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.

2°- Qu'il a la pleine capacité d'aliéner et notamment :

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 Janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs.

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.

Et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit IMMEUBLE, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

**CONCERNANT LE DONATAIRE :**

Le DONATAIRE déclare :

Que ses date et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.

Qu'il a la pleine capacité de s'obliger et notamment :





fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5  
d'août 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs.  
fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement  
judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes, et le  
redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de  
paiements.

Le **DONATEUR** déclare en outre :  
Que L'**IMMEUBLE** présentement donné est libre de tout privilège immobilier  
spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

**REMISE DE TITRES**

Le **DONATEUR** ne sera tenu à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais le  
**DONATAIRE** sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont  
il pourrait avoir besoin et concernant les biens donnés.

**POUVOIRS**

Les parties donnent pouvoirs à tout cleric ou employé de l'étude du notaire  
soussigné, à l'effet de procéder ou de faire procéder à toutes rectifications ou modifications  
d'état civil, cadastrales ou hypothécaires et généralement faire le nécessaire, le tout afin de  
permettre la réalisation de toutes les formalités postérieures aux présentes.

**DONT ACTE sur huit pages**

Fait et passé en l'étude du notaire soussigné.  
La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci  
sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné à la date indiquée en tête des  
présentes.

Et le notaire a signé le même jour.  
Suivent les signatures...  
Enregistré à SIE DE TOULON NORD EST  
Le 26 Septembre 2008 Bordereau 2008/1663 Case n° 1  
Droits : néant

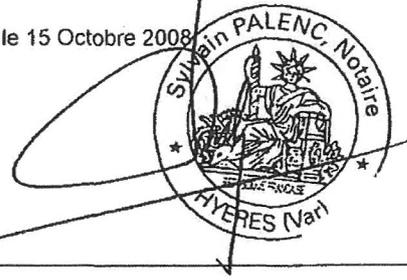
**CERTIFICAT D'IDENTITE DES PARTIES**

Je soussigné Maître Sylvain PALENC, Notaire à HYERES (Var), certifie l'identité  
complète de toutes les parties au présent acte lui a été régulièrement justifiée.

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Je soussigné, Maître Sylvain PALENC, Notaire à HYERES (Var) certifie  
l'ensemble du présent document hypothécaire établi par reprographie dont les pages sont  
numérotés en continu, exactement conforme à la minute, et à la copie authentique  
destinée à recevoir la mention de publication et comprenant HUIT pages, sans renvoi ni  
mot nul.

FAIT à HYERES, le 15 Octobre 2008





**PROCES VERBAL PROVISOIRE CONSTATANT L'ÉTAT D'ABANDON  
MANIFESTE DU LOCAL COMMERCIAL SIS 19 AVENUE JEAN TOUCAS,  
PARCELLE CADASTREE AK735, LOT N°4**

Vu les articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L2243-2 qui précise qu'à peine de nullité, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4, ci-après reproduits :

Article L2243-1 : Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1 : Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

Article L2243-2 : Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3 : A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L2243-4 : L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

- 1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;
- 2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- 3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- 4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- 5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi,

Vu le relevé de propriété cadastral édité par les services de la commune le 2 septembre 2020 à propos de la parcelle AK735, désignant Monsieur Jean pascal HERNANDEZ comme propriétaire du lot n°4, lot comprenant effectivement le local commercial abandonné.

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception du 30 octobre 2020 adressée à Maître LAUQUE-BOURQUIN, en tant que ce dernier avait été en charge de la vente de lots sur cette copropriété, lui demandant la transmission de toute information sur le local commercial sis 19 avenue Jean Toucas, section AK, parcelle n°735, lot n°4, et restée sans réponse,

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Maître PALENC, notaire autrefois en charge de la succession de la défunte mère de M. Jean Pascal HERNANDEZ, en date du 30 octobre 2020 lui demandant la transmission de toute information sur le local commercial précité,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2020/084/2 du 19 novembre 2020 autorisant le Maire à engager la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste concernant le local commercial précité et à signer tous les actes rendus nécessaires pour le bon déroulement de cette procédure,

Vu la réponse par lettre recommandée avec accusé de réception de Maître PALENC reçue le 24 novembre 2020, par lequel ce dernier précise qu'il n'a pas eu de contact avec Monsieur HERNANDEZ, propriétaire du local commercial précité, depuis 2013, et que son adresse est le 51 avenue Louis Breguet, ZAC de Gavarry à La Crau,

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception adressée le 24 novembre 2020 à Madame Stéphanie GRENIER, pédicure podologue dont le cabinet jouxte le local précité, lui demandant la transmission de toute information sur ce dernier, et restée sans réponse,

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Directeur départemental des finances publiques du Var en date du 24 novembre 2020 lui demandant la transmission de toute information sur le local commercial précité,

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'agence immobilière L'ADRESSE le 24 novembre 2020, lui demandant la transmission de toute information sur le local commercial précité, eu égard au fait qu'elle est chargée de la vente d'un bien à l'étage supérieur, une pancarte à son entête étant affichée sur la façade de l'immeuble,

Vu le mail de réponse de la Direction générale des finances publiques de Toulon en date du 27 novembre 2020 nous confirmant que le local commercial précité appartient effectivement à Monsieur Jean Pascal HERNANDEZ, qu'il s'agit du lot n°4 de la parcelle AK735, et que sa dernière adresse connue est le 51 avenue A.L. Breguet, à La Crau,

Vu le mail envoyé à la Direction générale des finances publiques de Hyères le 27 novembre 2020 demandant des informations quant au paiement ou au non-paiement des taxes foncières du local commercial précité,

Vu le mail de réponse de la Direction générale des finances publiques de Hyères le 30 novembre 2020, et précisant que depuis 2012, aucune taxe n'est réglée pour le local commercial précité par Monsieur HERNANDEZ,

Vu le rapport n°211/2020 de Monsieur Aurélien BOCQUEL, agent de police judiciaire adjoint agréé et assermenté en fonction à La Crau, daté du 2 décembre 2020, relatant l'enquête de voisinage réalisée par les agents de police municipale, à propos du local commercial précité, et précisant que le local est fermé depuis de nombreuses années, que les commerçants et riverains ne connaissent ni le numéro de téléphone, ni l'adresse du propriétaire, qu'il ne s'est pas présenté au local depuis plusieurs années,

Vu la réponse de la gérante de L'ADRESSE, enregistrée le 10 décembre 2020, par laquelle elle explique qu'elle n'a pas d'information concernant le local commercial précité,

Vu la fiche immeuble transmise par TPF INGENIERIE le 6 janvier 2021, réaffirmant que M. HERNANDEZ est propriétaire du lot n°4 de la parcelle cadastrée AK735, et que ce dernier fait l'objet d'une inscription hypothécaire,

Nous, soussigné Christian SIMON, maire de la commune de La Crau,

Nous sommes rendus le 18 janvier 2021 à 14 heures, au 19 avenue Jean Toucas, La Crau, afin de constater l'état d'abandon manifeste du local commercial sis à cette adresse, et cadastré en section AK parcelle n°735, lot n°4 ;

Avons constaté que ledit local n'abrite effectivement aucun occupant ni aucun commerce à titre habituel, et n'est manifestement plus entretenu ;

En effet, une palissade en panneaux de bois léger recouvre la façade du local, et est en mauvais état. Nous pouvons apercevoir à travers les interstices des panneaux que la vitrine du commerce est très sale, et que de nombreux détritiques se sont accumulés entre la palissade et la vitrine. Le local apparaît inoccupé depuis une très longue période. Aucun entretien d'aucune sorte se semble y avoir été mené ;

L'accès au lot n°4 de la parcelle AK735 s'avère impossible car il se fait par une porte de vitrine commerciale, qui est cependant inaccessible étant donné la présence du bardage recouvrant la façade ;

Le bien se trouve donc en état d'abandon manifeste.

Au vu de nos constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

- Démontage et évacuation des éléments de palissade en bois délabrés condamnant l'accès au local
- Réparation des ouvrages de menuiserie extérieure formant la devanture commerciale et assurant l'accès sécurisé au local
- Réalisation d'un aspect extérieur du local qui devra correspondre au caractère commercial attendu des locaux de l'avenue Jean Toucas.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos à 14h15 et avons signé.

Fait à La Crau, le 18 janvier 2021.



Christian SIMON  
Maire de La Crau  
Vice-Président de Toulon Provence  
Méditerranée  
Conseiller Régional Sud Provence-Alpes-Côte  
d'Azur



PROCES VERBAL DEFINITIF CONSTATANT L'ÉTAT D'ABANDON  
MANIFESTE DU LOCAL COMMERCIAL SIS 19 AVENUE JEAN TOUCAS,  
PARCELLE CADASTREE AK735, LOT N°4

Nous, soussigné Christian SIMON, maire de la commune de La Crau,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, articles L. 2243-1 à L. 2243-4 ;

Vu le procès-verbal provisoire en date du 18 janvier 2021 :

- publié le 19 janvier 2021 sur le panneau d'affichage de l'hôtel de ville et sur le local commercial sis au 19 avenue Jean Toucas à La Crau (Var) le procès-verbal provisoire de déclaration en état d'abandon manifeste du lot n°4 de la parcelle cadastrée AK735 sise 19 avenue Toucas à La Crau, daté du 18 janvier 2021, reproduisant notamment les articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales
- publié le 12 février 2021 sur le panneau d'affichage de l'hôtel de ville la notification dudit procès-verbal provisoire, envoyée au propriétaire Jean-Pascal HERNANDEZ, 51 avenue Louis Breguet, Zac de Gavarry, La Crau, en lettre recommandée avec accusé de réception, et retournée avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse »
- notifié ledit procès-verbal à M. Guy HERNANDEZ, potentiel héritier et ayant droits, par publication valablement faite le 9 mars 2021, sur le panneau d'affichage de l'hôtel de ville, l'adresse postale de l'intéressé étant inconnue et introuvable
- notifié ledit procès-verbal à Mme Catherine HERNANDEZ, potentielle héritière et ayant droits, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue le 22 mars 2021 à son domicile
- notifié ledit procès-verbal à Mlle Anaïs HERNANDEZ, potentielle héritière et ayant droits, par publication valablement faite le 13 avril 2021, sur le panneau d'affichage de l'hôtel de ville, après tentative par lettre recommandée avec accusé de réception, dont le pli a été avisé mais non réclamé
- notifié ledit procès-verbal à M. Paul HERNANDEZ, potentiel héritier et ayant droits, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue le 12 mars 2021 à son domicile
- notifié ledit procès-verbal à M. Henri HERNANDEZ, potentiel héritier et ayant droits, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue à une date inconnue, celle-ci n'étant pas indiquée sur l'accusé de réception, à son domicile

Vu le certificat en date du 13 avril 2021, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : Var Matin ; la Marseillaise

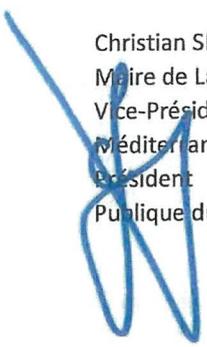
Vu le certificat d'affichage de ce procès-verbal, du 19 janvier 2021 au 9 juillet 2021, en mairie de La Crau et sur le local commercial concerné ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par M. Jean-Pascal HERNANDEZ à mon injonction de remédier à l'état d'abandon de son bien situé 19 avenue Jean Toucas à La Crau, figurant au cadastre sous le n°735 de la section AK, et que le délai de trois mois prévu à l'article L. 2243-3 du CGCT est expiré ;

Constate l'état d'abandon manifeste de ce bien.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 16 juillet 2021, à 17 heures et 15 minutes, heure légale, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à La Crau, le 16 juillet 2021.



Christian SIMON  
Maire de La Crau  
Vice-Président de la Métropole Toulon Provence  
Méditerranée  
Président du Centre de Gestion de la Fonction  
Publique du Var

Annexe 5 - Délibération du conseil municipal du 14 décembre 2021 reconnaissant l'état d'abandon manifeste définitif et décidant de poursuivre l'expropriation

Département du Var			(Loi du 5 avril 1884, article 56)
Arrondissement de Toulon			<b>COMMUNE DE LA CRAU</b>
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</b>
33	33	33	
<b>DELIBERATION N°2021/097/12</b>			<b>SEANCE DU 14 DECEMBRE 2021</b>
<b>L'an deux mil vingt et un et le quatorze décembre à 19 h 00</b>			Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
			083-218300473-20211214-20210000124-DE
le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de <b>Monsieur Christian SIMON</b> .			Accusé certifié exécutoire
			Réception par le préfet : 17/12/2021
<b>PRESENTS :</b> Christian SIMON, Patricia ARNOULD, Anne-Marie METAL, Alain ROQUEBRUN, Hervé CILIA, Julien DIAMANT, Elodie TESSORE, Christian DAMPENON, Camille DISDIER, Stéphane POUGET, Catherine DURAND, Michel TRAVO, Martine PROVENCE, Marie-Ange BUTTIGIEG, Fabrice WERBER, Muriel PICHARD, Richard CASSAGNE, Denise BUSCAGLIA-REBOULEAU, Céline CONTANT, Yann DERRIEN, Monique BOURCIER, Christian LESCURE, Gérard VIVIER, Maguy FACHE, Jean CODOMIER Jean-Pierre EMERIC donne procuration à Alain ROQUEBRUN, Paule MISTRE donne procuration à Patricia ARNOULD, Marie-Claude GARCIA donne procuration à Anne-Marie METAL, Michèle PASTOREL donne procuration à Elodie TESSORE, Coralie MICHEL donne procuration à Marie-Ange BUTTIGIEG, Emmanuel BIELECKI donne procuration à Hervé CILIA, Jean-Gérald SOLA donne procuration à Stéphane POUGET, Carine CORTES donne procuration à Christian DAMPENON			
<b>ABSENTS EXCUSES :</b>			
<b>ABSENTS :</b>			
<b>SECRETAIRE :</b> M. Yann DERRIEN			
NATURE :	Urbanisme		
OBJET :	Déclaration d'abandon manifeste et autorisation de poursuivre la procédure d'expropriation		
RECEPTION EN PREFECTURE :			
AFFICHAGE :			
PUBLICATION :			
NOTIFICATION :			

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2243-1 et suivants ;  
**VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** la délibération n°2020/084/2 du 19 novembre 2020 ;

**VU** le procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du 18 janvier 2021 concernant l'immeuble sis 19 avenue Jean TOUCAS, à La Crau, parcelle cadastrée AK735, lot n°4 et appartenant à Jean-Pascal HERNANDEZ ;

**VU** le rapport de police municipale n°13/2021 du 20 janvier 2021 ;

**VU** la notification du procès-verbal provisoire envoyée le 22 janvier 2021 au propriétaire, M. Jean-Pascal HERNANDEZ, en lettre recommandée avec accusé de réception, et retournée avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse », et publiée le 12 février 2021 sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de Ville ;

**VU** le certificat d'affichages et de notifications des actes du 13 avril 2021 ;

**VU** le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 16 juillet 2021 ;

**VU** l'estimation de ce bien réalisée par la Direction départementale des Finances publiques du Var en date du 11 octobre 2021, et évaluant la valeur vénale à 28 000 euros hors taxes.

**Considérant** que le bien immeuble, lot n°4 de la parcelle cadastrée AK735 sise 19 avenue Jean TOUCAS et appartenant à Jean-Pascal HERNANDEZ, se trouve, depuis de nombreuses années, en état d'abandon et qu'il convient de faire cesser les nuisances que cet abandon provoque, notamment auprès des riverains ;

**Considérant** qu'un procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste a été dressé, le 18 janvier 2021, et qu'il a été suivi des mesures d'affichage, de publicité et de notification au propriétaire du bien, puis par un procès-verbal définitif en date 16 janvier 2021, conformément à l'article L.2243-2 du Code général des collectivités territoriales ;

**Considérant** que le propriétaire du bien a été mis en demeure de procéder aux travaux permettant de mettre fin aux désordres constatés et permettant de déclarer le bien en état d'abandon, soit :

- Le démontage et évacuation des éléments de palissade en bois délabrés condamnant l'accès au local ;
- La réparation des ouvrages de menuiserie extérieure formant la devanture commerciale et assurant l'accès sécurisé au local ;
- La réalisation d'un aspect extérieur du local qui devra correspondre au caractère commercial attendu des locaux de l'avenue TOUCAS.

**Considérant** qu'au terme du délai de 3 mois imparti aux propriétaires pour réagir, aucune mesure n'a été prise, aucun contact avec la mairie n'a été enregistré ;

**Considérant** la nuisance, notamment visuelle, que représente, d'après son mauvais état, le bien abandonné et l'intérêt, pour la ville de LA CRAU, de mettre fin à l'état d'abandon de ce bien ;

**Considérant** que l'acquisition de ce bien par la ville, à l'amiable ou par la voie de l'expropriation, permettrait de traiter son état d'abandon et de dégradation ;

**Considérant** qu'aucun commerce ayant trait à l'artisanat n'est présent au centre-ville de La Crau, notamment avenue Toucas, que l'acquisition proposée permettrait de proposer, à la location de courte durée aux professionnels de l'art, un local commercial idéalement situé ;

**Considérant** que ce projet s'inscrit dans le cadre du soutien du commerce et de l'animation du centre-ville et qu'il a, notamment, pour objet de diversifier l'offre commerciale locale, dans l'intérêt collectif ;

**Considérant** que le projet ci-exposé répond aux objectifs définis par l'article L.2243-3 du Code général des collectivités territoriales ;

**Considérant** que, dans ces conditions, il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation dans l'intérêt général de la commune et de ses habitants ;

**Monsieur Alain ROQUEBRUN – Rapporteur**, expose à l'Assemblée qu'en application des dispositions de la délibération du 19 novembre 2020 susvisée, **dite de « déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste »**, Monsieur le Maire a engagé la **procédure prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales** **à l'encontre du lot n° 4 de la parcelle AK735, un l'ancien local commercial de l'immeuble bâti sis 19 avenue Jean TOUCAS.**

**M. ROQUEBRUN** précise que cette parcelle est constituée d'une partie d'immeuble comprenant un commerce. **Ce local situé au rez-de-chaussée est accessible par la porte située derrière des plaques de bois qui recouvrent entièrement la façade. Ces planches de bois sont présentes depuis de nombreuses années, le commerce n'étant pas exploité.** L'état d'abandon général est constatable depuis la rue. Les plaques de bois qui recouvrent les façades sont en mauvais état et occasionnent une nuisance visuelle.

Il résulte des procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif, les 18 janvier 2021 et 16 juillet 2021, que cet immeuble se trouve, actuellement, en état d'abandon manifeste.

Selon les informations du cadastre, l'actuel propriétaire est Monsieur Jean-Pascal HERNANDEZ, dont le domicile n'est pas connu, et qui est injoignable. Son bien ne fait l'objet d'aucun projet connu. Aucune demande d'autorisation de travaux ou de ravalement n'a été déposée. L'enquête de voisinage a confirmé le nom du propriétaire, mais n'a pas permis de déterminer une adresse domiciliaire, ni le lieu où le trouver.

Son propriétaire n'a exécuté aucun des travaux indispensables pour sa remise en état dans les six mois de la notification et de la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis le 16 juillet 2021, date du procès-verbal définitif.

En conséquence, **le Rapporteur** constate que la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste a donc lieu d'être poursuivie. L'étape suivante est l'expropriation qui permettra, à la fois, de faire cesser les nuisances que le bien abandonné provoque auprès des riverains, et de favoriser le commerce local.

Ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre du soutien du commerce et de l'animation du centre-ville de La Crau. En effet, actuellement, l'avenue Jean Toucas, qui constitue une voie majeure du petit commerce craurois, ne comprend pas de commerces ayant trait à l'artisanat d'art.

C'est pourquoi, à l'issue de l'expropriation et d'une période de rénovation, le local sera proposé à la location, pour de courtes durées, à des artisans d'art.

**M. ROQUEBRUN** informe les membres du Conseil que le coût de l'opération est évalué à 46 000 € H.T., dont 28 000 € d'indemnité d'expropriation (annexe 1) et 18 000 € de travaux (annexe 2).

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'autoriser le Maire de LA CRAU à poursuivre la procédure lancée et à engager l'expropriation du bien immeuble au profit de la commune.

**ENTENDU L'EXPOSE,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Art. 1<sup>er</sup> :** **Déclare** l'ancien local commercial du bien immeuble sis 19 avenue Jean TOUCAS, cadastré lot n°4, parcelle AK735, en état d'abandon manifeste.

**Art. 2 :** **Autorise** Monsieur le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé, dans les conditions prévues par les articles L.2243-3 et L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales et par le Code de l'expropriation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

083-218300473-20211214-20210000124-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2021

**Art. 3 :** **Décide** de mettre le dossier simplifié d'acquisition publique à la disposition du public, à l'Hôtel de Ville sis boulevard de la République à La Crau, et de le rendre consultable aux horaires suivants : de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, du lundi au vendredi, pendant une durée d'un mois. Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra consigner ses observations sur le registre ouvert, à cet effet, en mairie.

**Art. 4 :** **Autorise** Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet du Var pour le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique, telle que décrite à l'article L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

**Art. 5 :** **Autorise** Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'expropriation et à la rénovation du bien.

**Art. 6 :** **Décide** qu'une fois devenu propriété de la Commune, le bien faisant l'objet de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste sera proposé à la location, pour de courtes durées, à des artisans d'art.

**Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an susdits, à l'unanimité des suffrages exprimés.**

Pour : 33  
Contre : 0  
Abstention : 0

Fait à La Crau, les Jour, Mois et An susdits,  
Pour Extrait Conforme,

**Le Maire**

Vice-président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée  
Président du Centre De Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Var



Le conseil Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou le cas échéant de sa notification, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

7300 - 1 - SD



Direction départementale des Finances publiques du Var

Le 11/10/2021

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne/ CS 91409  
83056 TOULON Cedex

Le Directeur à

téléphone : 04 94 03 81 86  
mél. : ddvip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

COMMUNE DE LA CRAU

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO

téléphone : 04 94 03 81 35 ou 06 27 57 23 17  
courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 596 7931

Réf Lido : 2021-83047-71804

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Désignation du bien :* Cession local commercial  
*Adresse du bien :* 19 AVE Lieutenant Jean Toucas, LA CRAU  
*Valeur vénale :* **28 000 € HT**

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

### 1- SERVICE CONSULTANT

- COMMUNE DE LA CRAU

affaire suivie par : M RIGOLOT BERTRAND

### 2 - DATE

de consultation : 27 septembre 2021

de réception : 27 septembre 2021

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 27 septembre 2021

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation dans le cadre d'une acquisition par expropriation ( procédure d'abandon manifeste).

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur la commune de La CRAU ,

Section	Parcelle	lot	Observations
AK	735	4	-



#### **Nature – Situation :**

Local commercial de 25 m<sup>2</sup> ( donnée cadastrale), au RDC du bâtiment B, en état d'abandon.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

**Propriétaire :** JEAN PASCAL HERNANDEZ

**Origine de propriété :** 19/09/2008 : donation du bien , évalué à 50 000 €

**Situation locative :** libre.

### 6 – URBANISME – RÉSEAUX

**PLU de la commune de LA CRAU (modification n°1 approuvée par DCM en date du 28 novembre 2016).**

**Zone UA :** zone qui correspond au village de La Crau. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

*Emprise au sol : non réglementée*

Hauteur absolue : 12 mètres

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Date de l'évaluation

## **8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

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.

La valeur vénale du bien peut être estimée **à 28 000 € HT.**

Une marge de 10 % est laissée à la libre appréciation du consultant.

## **9 – ÉTUDE DE MARCHÉ**

18 mois

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des finances publiques  
La Responsable du Pôle d'évaluation du Domaine



Sandrine GUINLOT-PRADO  
Inspectrice divisionnaire des finances publiques



**LOCAL COMMERCIAL 19 AV JEAN TOUCAS 83260 LA CRAU  
ESTIMATION SOMMAIRE DE TRAVAUX**

Le local n'a pas été visité, la présente estimation est basée sur les hypothèses suivantes :

- l'état de la structure porteuse est supposé "bon" (planchers haut et bas, murs porteurs présents dans le local, cloisonnements avec les lots contigus). Si des travaux de renforcement de la structure s'avéraient nécessaires, ils devraient être à la charge de la copropriété.
- réalisation de travaux concourants à la livraison d'un local "brut" prêt à être aménagé par un preneur commercial.
- réalisation préalable des diagnostics avant travaux réglementaires (amiante, plomb, xylophages). Les travaux de retrait d'amiante ne sont pas chiffrés.

**Travaux prévus:** Surface du local environ 25 m<sup>2</sup>

Débarrassage d'encombrant de toute nature, évacuation en décharge agréée.

Démolition et évacuation en décharge agréée des ouvrages existants dégradés : doublages, cloisons, faux plafonds, équipements techniques, revêtements de sol, etc...

Fourniture et pose d'un châssis en façade formant vitrine composé d'une porte ouvrant à la française, d'une imposte vitrée et d'un fixe latéral (dim env. 220x240h). Les caractéristiques du vitrage devront satisfaire à la réglementation. Compris signalétique réglementaire conforme à la réglementation PMR.

Traitement en peinture de la façade après préparation par un badigeon de chaux au droit du lot concerné (environ 500cm de long x 280cm de haut)

Réalisation de doublages périphériques type plaques de plâtre sur ossature (env 50 m<sup>2</sup>)

Réalisation de revêtement de sol dur type carrelage collé sur ragréage, y compris traitement du seuil extérieur pour assurer l'accessibilité PMR (env 25 m<sup>2</sup>)

Fourniture et pose de faux plafond en dalles minérales sur ossature métal y compris traitement Coupe-Feu du plancher haut si nécessaire par doublage en plaques de plâtre (env 25 m<sup>2</sup>)

Réfection totale de l'installation électrique : depuis le comptage existant, réalisation d'un tableau de protection prééquipé, d'un éclairage par panneaux LED en faux plafond, de 5 prises électriques encastrées en doublage, de lignes en attente pour aménagements ultérieurs (enseigne, éclairage vitrine, éclairage sécurité, chauffage etc....)

Plomberie : mise en œuvre d'une évacuation en attente sur réseau EU de l'immeuble et d'un robinet de puisage quart de tour à l'intérieur du local depuis le comptage AEP des communs

Le coût de l'ensemble de ces travaux est estimé à 18 000,00 € HT

A La Crau le 28/10/2021

S MARX

Architecte

Annexe 8 – Plan parcellaire



Annexe 9 – Vue satellitaire



Annexe 10 – Cliché de la façade

