

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : **33**

Présents : **22**

Représentés : **8**

Qui ont pris part à la délibération : **30**

Date de la convocation : **21/11/2023**

Date d'affichage : **21/11/2023**

de la commune de COGOLIN

Séance du lundi 27 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le **vingt-sept novembre à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADÉ maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT – Audrey TROIN – Geoffrey PECAUD – Sonia BRASSEUR – Francis LAPRADE – Liliane LOURADOUR – Jacki KLINGER – René LE VIAVANT – Danielle CERTIER – Elisabeth CAILLAT – Franck THIRIEZ – Patricia PENCHENAT – Jean-Pascal GARNIER – Corinne VERNEUIL – Michaël RIGAUD – Isabelle BRUSSAT – Florian VYERS – Mireille ESCARRAT – Isabelle FARNET-RISSO – Philippe CHILARD – Julie LEPLAIDEUR –

POUVOIRS :

Gilbert UVERNET	à	Patricia PENCHENAT
Patrick GARNIER	à	Audrey TROIN
Erwan DE KERSAINTGILLY	à	Christiane LARDAT
Christelle TAXI	à	Sonia BRASSEUR
Olivier COURCHET	à	Isabelle FARNET-RISSO
Patrick HERMIER	à	Mireille ESCARRAT
Bernadette BOUCQUEY	à	Philippe CHILARD
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADÉ

ABSENTS :

Jean-Paul MOREL – Audrey MICHEL – Kathia PIETTE –

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

La commune a entamé des négociations avec Monsieur Gaston RENAUDIN, propriétaire du local commercial occupé par « L'Orienté » situé avenue Jacques de Cuers au sein de la copropriété « La Cauquière », en vue de son acquisition amiable.

N° 2023/11/27-24

ACQUISITION AMIABLE D'UN LOCAL COMMERCIAL APPARTENANT A MONSIEUR ET MADAME GASTON RENAUDIN – LOTS 685 – 686 – 687 ET A LA SCI ELIGAST REPRESENTEE PAR MONSIEUR GASTON RENAUDIN – LOT 688 – COPROPRIETE « LA CAUQUIERE » CADASTREE SECTION AR 174 - 152

N° 2023/11/27-24

ACQUISITION AMIABLE D'UN LOCAL COMMERCIAL APPARTENANT A MONSIEUR ET MADAME GASTON RENAUDIN – LOTS 685 – 686 – 687 ET A LA SCI ELIGAST REPRESENTEE PAR MONSIEUR GASTON RENAUDIN – LOT 688 – COPROPRIETE « LA CAUQUIERE » CADASTREE SECTION AR 174 - 152

Ce bâti est constitué de quatre lots (685-686-687-688) formant le local tel qu'il existe aujourd'hui et représentant une surface totale de 138 m².

Trois lots (685-686-687) appartiennent à Monsieur et Madame RENAUDIN Gaston demeurant 24, rue de la Liberté à 34200 SETE ; le lot 688 appartient la SCI ELIGAST, dont le représentant est Monsieur RENAUDIN Gaston, demeurant 24, rue de la Liberté à 34200 SETE.

Le local est actuellement occupé conformément à un bail commercial du 4 octobre 2012. Le fonds de commerce est en cours de cession avec préemption de la commune de Cogolin.

Sur la base de ces éléments, le bien est considéré comme libre de toute location ou occupation.

Par courrier en date du 27 juillet 2023, la commune a contacté le propriétaire afin de lui proposer l'acquisition amiable des murs au prix de 250 000 €.

Par retour de courrier du 2 août 2023, Monsieur RENAUDIN confirme accepter la cession du local composé des quatre lots au prix de 250 000 €.

Dans le cadre de cette acquisition, la commune prendra à sa charge tous les frais se rapportant au transfert de propriété et ceux découlant de la vente (frais de diagnostics, frais copropriétés, taxes au *pro rata temporis*...).

Dans son estimation n° 2023-83042-57738 en date du 12 septembre 2023, la direction générale des finances publiques a estimé la valeur vénale de ce bien à 248 000 €.

Au regard de ces éléments et en accord avec Monsieur et Madame RENAUDIN Gaston demeurant 24, rue de la Liberté à 34200 SETE, et la SCI ELIGAST représentée par Monsieur RENAUDIN Gaston, il est donc proposé d'acquérir le local commercial constitué de quatre lots (685-686-687-688) et représentant une surface totale de 138 m², au prix fixé d'un commun accord à 250 000 €.

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L. 1111-1,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-22,

Vu l'avis des Domaines,

N° 2023/11/27-24

ACQUISITION AMIABLE D'UN LOCAL COMMERCIAL APPARTENANT A MONSIEUR ET MADAME GASTON RENAUDIN – LOTS 685 – 686 – 687 ET A LA SCI ELIGAST REPRESENTEE PAR MONSIEUR GASTON RENAUDIN – LOT 688 – COPROPRIETE « LA CAUQUIERE » CADASTREE SECTION AR 174 - 152

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le conseil municipal :

ACCEPTE l'acquisition amiable du local commercial constitué de trois lots (685-686-687) appartenant à Monsieur et Madame RENAUDIN Gaston demeurant 24, rue de la Liberté à 34200 SETE ; et le lot 688 appartenant à la SCI ELIGAST, dont le représentant est Monsieur RENAUDIN Gaston, demeurant 24, rue de la Liberté à 34200 SETE ; le tout représentant une surface totale de 138 m² ; au prix fixé d'un commun accord à 250 000 €, situé avenue Jacques de Cuers, résidence La Cauquière et cadastrée section AR 174 et AR 152, étant entendu que les frais se rapportant à cette acquisition seront à la charge de la commune,

AUTORISE Monsieur le Maire à accomplir l'ensemble des démarches préparatoires au transfert de propriété,

DESIGNE Monsieur le Maire ou Madame la Première Adjointe aux fins de signature de l'acte emportant transfert de propriété,

DECIDE d'acquitter l'ensemble des frais inhérents au transfert de propriété.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 24 POUR - 6 ABSTENTIONS** (Olivier COURCHET – Mireille ESCARRAT – Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO – Philippe CHILARD – Bernadette BOUCQUEY).

Le maire,

Le secrétaire,

Marc Etienne LANSADÉ

Geoffrey PECAUD

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/09/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne - CS 91409

83056 TOULON CEDEX

mél. : ddvip83.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marion MATHLOUTHI

téléphone : 04 94 03 81 35

courriel : marion.mathlouthi@dgfp.finances.gouv.fr

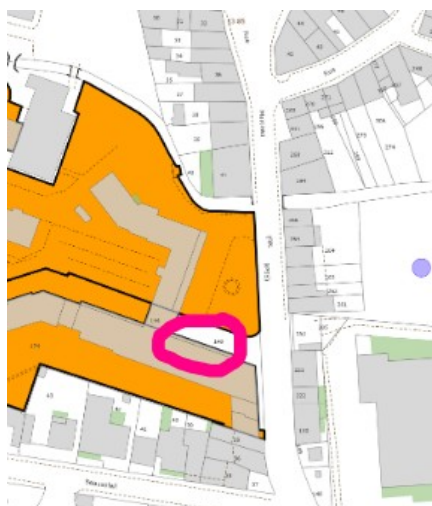
Commune de Cogolin

Réf OSE : 2023-83042-57738

Réf DS : 13479706

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 :

Local commercial

Adresse du bien :

La Cauquière à COGOLIN

Valeur :

248 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : DANIELLO Christine

2 - DATES

de consultation :	25/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable d'un local commercial dans le cadre de la politique de dynamisation du centre-ville.

Le prix de vente proposé est de 250 000 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Cogolin est une commune du littoral varois dont le territoire s'étend du pied du massif des Maures à la mer méditerranée entre Saint-Tropez et Sainte-Maxime. La ville fait partie de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez et dispose, outre des savoirs faire typique (fabrication de pipes et de tapis), de deux ports de plaisance (Port-Cogolin et les Marines de Cogolin) et de terres agricoles étendues notamment pour la production de vins de Provence.

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

Le bien à estimer se situe à l'Ouest et en périphérie en centre-ville et est accessible depuis la rue Marceau (RD 558) par l'avenue Jacques de Cuers.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Lots	Adresse/Lieudit
Cogolin	AR 152	685, 686, 687, 688	La Cauquière
	AR 174		

4.4. Descriptif

A l'Ouest et en périphérie du centre-ville, au sein de la résidence La Cauquière, les lots 685, 686, 687 et 688 correspondent à un local commercial de grande dimension équipé d'un comptoir bar, d'un coin cuisine et de sanitaires.

Le bien est en bon état de conservation et d'entretien et présente les prestations attendues pour ce type de bien (sol carrelé, murs peints...).

4.5. Surfaces du bâti

D'après les informations communiquées par le consultant le bien présente une superficie de 138 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI Eligast – M. et Mme RENAUDIN Gaston

5.2. Conditions d'occupation

Bail commercial du 4/10/2012 au profit de Mme YOUNES Ghada pour une durée initiale de 9 ans et un loyer mensuel initial de 1 550 €.

Le fonds de commerce est en cours de cession avec préemption de la commune de Cogolin.

Dans le cadre de la présente estimation, le bien est donc considéré comme libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de Cogolin, le bien est situé en zone IIIUA. Sans incidence compte tenu de la nature du bien.

6.2. Date de référence et règles applicables

Date du présent avis – Règles du PLU actuel

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Le bien a été estimé selon la méthode par comparaison au regard de l'existence d'un marché immobilier local avec des biens comparables au bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Situation : Cogolin
 Nature de biens recherchés : Locaux commerciaux
 Date du fait générateur : postérieure au 1/01/2020

Date d'acte	Réf. Publ.	Réf. cadastrale	Superficie (m ²)	Obs.	Prix (€)	Prix m ² (€)
18/09/20	20P08993	AP 146, 147 lot 4	49,21	Local commercial avec cour remise comprenant une chambre froide , occupé – Av. G. Clemenceau	180 000 €	2 769 €
14/02/20	20P02687	AO 444 lot 1	23,55	Local commercial – Rue Carnot	50 000 €	2 123 €
27/08/21	21P23420	AR 152, 174 lots 700, 701...	143,95	2 locaux commerciaux à La Cauquière (coiffeur et ancienne clinique vétérinaire) – partiellement occupé	140 000 €	973 €
20/07/22	22P20798	AR 152, 174 lot 681	35	Local commercial – La Cauquière - libre	63 000 €	1 800 €
05/08/22	22P23986	AR 152, 174 lots 720, 269	28,68	Local commercial avec parking – La Cauquière - libre	62 000 €	2 162 €
12/07/23	23P19158	AR 152, 174 lot 694	36	Local professionnel type bureau – La Cauquière - libre	70 000 €	1 944 €
Moyenne						1 962 €
Médiane						2 033 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Valeur retenue au m² : 2 000 €/m² (moyenne des termes grisés, situés à La Cauquière et libres) sous abattement de 10 % pour contexte dimensionnel supérieur (usuel) soit 2 000 € x 0,9 = 1 800 €/m²

Calcul : 1 800 € x 138 m² = 248 400 € arrondi à **248 000 €**

Cette valeur est par ailleurs tout à fait pertinente si l'on considère la base du bail en cours (préempté par la commune) soit 1 550 € revalorisé selon l'ILC à 1 862 €/mois (128,68 1^{er} trimestre 2023/107,1 1^{er} trimestre 2012) x 12 / 0,09 (coefficient de rentabilité usuel pour ce type de bien de grande dimension et à l'aménagement limité) = 248 267 €

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **248 000 €**.

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 272 800 €.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

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

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
L'Evaluatrice



Marion MATHLOUTHI
Inspectrice des Finances publiques