



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre conseillers : 27  
En exercice : 27  
Présents : 22  
Votants : 24

Acte rendu exécutoire après dépôt  
en sous Préfecture  
Le 05/03/2026  
Et publication ou notification  
Du 05/03/2026

N°DEL 2026\_02\_020\_5

*L'an deux mil vingt-six, le trois mars,*

  
Le Maire,

*Le Conseil Municipal de la Commune de LA CROIX VALMER dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle Espace Diamant, sous la Présidence de Monsieur Bernard JOBERT, Maire.*

**Date de la Convocation du Conseil Municipal : 24 février 2026**

**Objet : FONCIER**

**Abrogation et remplacement de la délibération n° DEL2025\_06\_069\_9 du conseil municipal du 11 septembre 2025 : Aliénation de deux emplacements de stationnement souterrain - Résidence "Les Gassinières"**

**Présents :**

Bernard JOBERT  
René CARANDANTE  
Catherine HURAUT  
Yves NONJARRET  
Jean-Michel VIGNAT  
Linda TRIBET  
Robert DALMASSO  
Stéphanie MECHIN  
Michèle CAPDEVIELLE  
Gabrielle DALMAS  
Brigitte RINAUDO PINEAU

Marie-Paule MAUDUIT  
Jacques BUTTARD  
Pierre MONETON  
Thierry DOMENACH  
Laurence GIORGINI  
Chloé DE BROUWER  
Adama LACLAVERIE  
Julie HIVERT  
Marie-Françoise CASADEI  
Bernard BRUNEL  
Catherine BRUNETTO

**Pouvoirs :**

Matthieu TAROT donne procuration à Laurence GIORGINI  
Michaël REBOTIER donne procuration à Pierre MONETON

**Absents :**

Angelo MURA  
Chantal MALFAIT  
Roger OLIVIER

**Secrétaire de séance :**

Madame Linda TRIBET

=====

**Monsieur le Maire expose à l'assemblée délibérante :**

La Commune est propriétaire de deux emplacements de stationnement souterrain au sein de la Résidence « Les Gassinières » sise 68 Route du Brost. Les deux lots restants sont le lot 34 (place n°4) et le lot 35 (place n°5).

Par courriers reçus les 7 et 8 avril 2025 respectivement par Madame PEROTTO Carole (propriétaire au sein de la résidence) et Monsieur et Madame PIOTROWSKI Fabrice et Juliette (également propriétaires au sein de la même résidence), il a été porté à connaissance de leurs intérêts manifestes en l'acquisition d'un emplacement.

L'agence CROIX VALMER IMMOBILIER avait alors été saisie en vue de réaliser une estimation de la valeur vénale de chaque emplacement qui ont ainsi été évalués entre 11 000 € et 13 000 €.

L'avis des services domaniaux, saisis aux fins d'obtention d'une estimation vénale également, a été reçu plus tard et indiquait un prix global de 32 000 € HT.

Lors de la séance du Conseil municipal du 11 septembre 2025, l'Assemblée avait approuvé l'aliénation des deux emplacements souterrains au prix de 12 000 € chacun et approuvé la cession d'un emplacement souterrain à chacun des demandeurs.

Il est aujourd'hui proposé à l'Assemblée d'abroger et remplacer la délibération n°2025\_06\_069\_9 du 11 septembre 2025 portant aliénation des emplacements souterrains au prix de 12 000 € l'unité et à chacun des demandeurs par la présente.

Il est demandé à l'Assemblée de se prononcer sur l'aliénation des deux emplacements précédemment cités au prix de 12 000 € chacun et de céder chaque emplacement au profit des demandeurs susmentionnés.

- Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1 ;
- Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques ;
- Vu** la délibération n°DEL2025\_06\_069\_9 du Conseil municipal du 11 septembre 2025 ;
- Vu** l'estimation de la valeur vénale réalisée par l'agence CROIX VALMER IMMOBILIER ;
- Vu** l'avis rendu par les services domaniaux ;
- Vu** les demandes des intéressés ;

**Considérant** que les emplacements de stationnement souterrain situés Résidence « Les Gassinières » relèvent du domaine privé communal soumis au régime de droit privé et constituent des biens aliénables et prescriptibles ;

**Considérant** que ces emplacements ne sont pas utilisés et que des personnes ont manifesté leur intérêt en l'acquisition ;

**Considérant** la possibilité de vente au prix de 12 000 € chaque emplacement ;

**Considérant** qu'il convient d'abroger et remplacer la délibération n°DEL2025\_06\_069\_9 du Conseil municipal du 11 septembre 2025 par la présente ;

**Il est proposé à l'Assemblée Délibérante :**

- D'abroger et remplacer** la délibération n°DEL2025\_06\_069\_9 du Conseil municipal du 11 septembre 2025 ;
- D'aliéner** les deux emplacements de stationnement souterrain dans la résidence « Les Gassinières », lot 34 (place n°4) et lot 35 (place n°5), sise 68 Route du Brost ;
- De fixer** le prix de vente de chaque emplacement à 12 000 € ;
- De céder** un emplacement à Madame PEROTTO Carole ;
- De céder** un emplacement à Monsieur et Madame PIOTROWSKI Fabrice et Juliette ;
- D'autoriser** Monsieur le Maire à prendre et signer tous documents afférents ;

Le Conseil Municipal ouï l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré,

**Approuve la proposition qui lui a été faite,**

à la majorité avec 19 voix pour, 4 abstentions (Stéphanie MECHIN, Marie-Françoise CASADEI, Bernard BRUNEL, Catherine BRUNETTO) et 1 ne prenant pas part au vote (René CARANDANTE)

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,  
Suivent les signatures inscrites au registre,

Pour extrait certifié conforme,

**Le Maire,  
Bernard JOBERT.**



**Le Secrétaire de séance,  
Madame Linda TRIBET**

Le Maire,  
certifie que le présent document,  
a été affiché en Mairie le,

09 MARS 2026

Le Maire



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques du Var  
Pôle d'évaluation domaniale  
Place Besagne - CS 91409  
83056 TOULON CEDEX  
mél. : ddvip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 16/12/2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

à

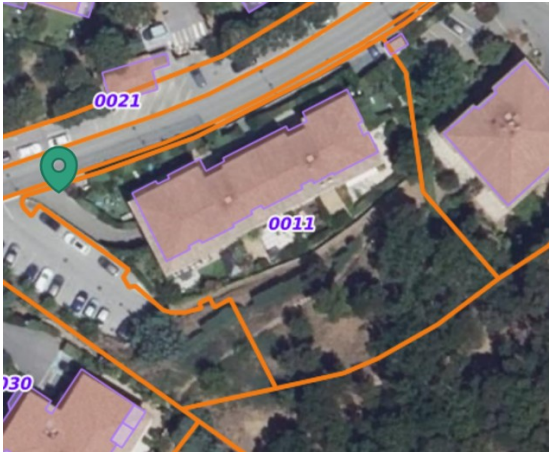
**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marion MATHLOUTHI  
téléphone : 04 94 03 81 35  
courriel : [marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf OSE : 2025-83048-89109  
Réf DS : 28055307

**Commune de la Croix Valmer**

## 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 :*

Emplacements de stationnement

*Adresse du bien :*

68 route du Brost à LA CROIX VALMER

*Valeur :*

**32 000 € HT**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : RIBEIRO FRAGATA Clara

## 2 - DATES

de consultation :	3/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	3/12/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'emplacements de stationnement communaux ne présentant plus d'utilité.

Prix de cession envisagé par le consultant : 12 000 € l'unité

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de la Croix-Valmer, née d'une scission avec le village de Gassin en 1934, est une commune littorale située dans la baie de Cavalaire, au pied du massif des Maures. Il s'agit d'une station balnéaire touristique qui dispose de sept plages naturelles (dont la plage de Gigaro) mais dont le patrimoine naturel reste préservé avec notamment un vaste parc naturel protégé.

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

Au Nord du territoire communal, le bien est accessible depuis la route du Brost.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Lots	Adresse/Lieudit
La Croix Valmer	AB 11	34, 35	Route du Brost

### 4.4. Descriptif

Au sein de la résidence privée Les Gassinières, les lots 34 et 35 correspondent à 2 emplacements de stationnement situés en sous-sol du bâtiment B.

### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de la Croix Valmer

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est considéré libre de toute location ou occupation dans le cadre de la présente estimation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

##### Emplacements de stationnement situés à proximité

Date du fait générateur : postérieure au 1/01/2023, rayon de 500 m

Date d'acte	Réf. Publ.	Réf. cadastrale	Superficie	Obs.	Prix (€)	Prix unitaire (€)
19/07/24	24P15879	BZ 131 lot 49, 50	22	2 empl. en sous-sol	30 000 €	15 000 €
24/07/25	25P17725	AA 73 lot 163	13	Box en sous-sol	24 000 €	24 000 €
25/09/23	23P23605	BZ 225, 226 lot 49	13	Box en RDC	25 000 €	25 000 €
14/06/23	23P16487	AA 173 lot 181	13	Aire de stationnement en sous-sol	20 000 €	20 000 €
08/12/23	23P29863	AA 103 lot 122	12	Emplacement extérieur	16 000 €	16 000 €
Moyenne						20 000 €
Médiane						20 000 €

Aucun emplacement n'a pu être recensé au sein de la même résidence.

#### 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 unitaire retenue : 17 000 € (moyenne des termes grisés, de nature équivalente)

Calcul : 17 000 € x 2 = 32 000 €

## 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 **32 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 28 800 €.

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.

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 18 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.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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



Marion MATHLOUTHI  
*Inspectrice des Finances publiques*