

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 2 JUIN 2025**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 15</b>		
<b>QUORUM : 8</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	2
<b>OBJET DE LA DECISION</b>		
<b>N° 25/292</b>		
<b>PRISE A BAIL DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX A TOULON IMMEUBLE ESPACE GALAXIE BAT. A AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY - AUTORISATION DE SIGNATURE</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

**ABSENTS :**

M. Jean-Louis MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 25/292**

**BUREAU DU 2 JUIN 2025**

**O B J E T : PRISE A BAIL DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX A  
TOULON IMMEUBLE ESPACE GALAXIE BAT. A  
AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY - AUTORISATION  
DE SIGNATURE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

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

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

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

**VU** la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** l'avis du service des Domaines n°2025-83137-20951 du 9 mai 2025,

**VU** la décision du Bureau Métropolitain n°19/148 du 4 mars 2019 autorisant la prise à bail de locaux sis à Toulon (83000) 482, avenue de Lattre de Tassigny, Espace Galaxie, bâtiment A, pour une superficie de 150 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une place de stationnement conclu avec la société FJP, ayant pris effet le 15 mars 2019 pour se terminer le 14 mars 2021,

**VU** la décision du Bureau Métropolitain n°21/99 du 1<sup>er</sup> mars 2021 autorisant la signature de l'avenant de renouvellement du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, ayant pris effet le 15 mars 2021 pour se terminer le 14 mars 2023,

**VU** la décision du Bureau Métropolitain n°23/200 du 15 mai 2023 autorisant la signature de l'avenant de renouvellement du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, ayant pris effet le 15 mars 2023 pour se terminer le 14 mars 2025,

**VU** le projet de convention de location ci-annexé,

**CONSIDERANT** que les services de la Métropole occupent depuis le 15 mars 2019 des locaux en location jouxtant ceux dont elle est propriétaire dans l'immeuble le Galaxie, d'une superficie de 150 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** que le bail conclu avec la société FJP, prenant effet le 14 mars 2023, a expiré le 14 mars 2025,

**CONSIDERANT** que la société FJP accepte la Métropole Toulon Provence Méditerranée comme locataire, et s'engage à lui consentir une location pour une durée non renouvelable de six (6) ans, moyennant un loyer annuel de vingt-sept mille quatre cent seize euros (27 416 euros), et une provision annuelle sur charges de mille deux cents euros (1 200 euros),

**CONSIDERANT** que le montant du dépôt de garantie d'un montant de 5 816,25 euros a été versé par la Métropole lors de la signature du bail signé le 15 mars 2019,

**CONSIDERANT** que le contrat de maintenance climatisation et le paiement de l'impôt foncier seront à la charge de la Métropole,

**CONSIDERANT** que le contrat de location est d'une durée de six (6) ans,

**CONSIDERANT** que la Métropole accepte les conditions de location desdits locaux,

**CONSIDERANT** qu'il convient par conséquent de délibérer en ce sens afin d'autoriser la signature du contrat de location susvisé,

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer le contrat de location consenti par la société FJP d'une durée de six (6) ans non-renouvelable, un loyer annuel de vingt-sept mille quatre cent seize euros (27 416 euros), et une provision annuelle sur charges de mille deux cents euros (1 200 euros), relatif à 150 m<sup>2</sup> de bureaux situés au 2<sup>ème</sup> étage et une place de stationnement sis à TOULON, 482 avenue de Lattre de Tassigny, immeuble le Galaxie, bâtiment A.

### **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits à l'opération n°5130, article n°6132 pour le loyer et article n°614 pour les charges – Budget Principal 2025 (et suivants).

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

Fait à Toulon, le 2 juin 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0

## CONVENTION DE LOCATION

Le présent bail est composé :

- D'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- D'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

*ENTRE-LES SOUSSIGNES CI-APRES DENOMMES « LE BAILLEUR » et « LE PRENEUR », IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :*

Par les présentes, le BAILLEUR consent une mise à disposition au PRENEUR, qui accepte, sur l'immeuble à usage commercial dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

### 1.- CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1.1 - BAILLEUR**

La société FJP, Société Civile immobilière au capital de 1 372,04 €, dont le siège social est situé Villa « La Désirade » à LA LONDE-LES-MAURES (83250), immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 352 639 447, représentée par sa gérante, Madame Janie DE LA LOMBARDIERE DE CANSON, dument habilitée à signer les présentes.

#### **1.2 - PRENEUR**

TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, Métropole, inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 248 300 543 00217, dont le siège social est situé 107, boulevard Henri FABRE à TOULON (83000),  
Représentée par Monsieur Jean Pierre GIRAN, Président, dument habilité à signer les présentes,  
En vertu du bureau métropolitain numéro

#### **1.3 – SITUATION – DESIGNATION**

##### **1.3.1 - Situation**

« Espace Galaxie » bâtiment A - 482, avenue de Lattre de Tassigny- 83000 TOULON

##### **1.3.2 – Désignation**

Locaux à usage exclusif de bureaux d'une superficie de 150 m2 environ situés au 2ème étage (lot n°23) ainsi qu'une place de parking en sous-sol portant le numéro 25 (lot n°9).

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

#### **1.4 – DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée non renouvelable de SIX (6) années entières, prenant effet le 15/03/2025, pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé, le 14/03/2031.

Si l'une des parties souhaite proroger ou renouveler le présent bail, un avenant de prorogation ou de renouvellement devra être signé au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance du présent bail. A défaut, le bail expirera de plein droit, le PRENEUR reconnaissant n'avoir droit, à son échéance, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni à se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Le PRENEUR restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable soit nécessaire.

#### **1.5 – DESTINATION DES BIENS LOUES**

Les biens loués seront destinés exclusivement à l'usage de bureaux.

Dans la mesure où l'activité nécessiterait des autorisations administratives, le PRENEUR fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du présent bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'administration sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée.

#### **1.6 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de vingt-sept mille quatre cent seize euros (27.416 €) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire le premier jour exigible de chaque trimestre par trimestre.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le premier quittance se fera au prorata temporis du nombre de jours entre la date du début du présent bail et la fin du terme convenu.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.

#### **1.7 – REVISION DU LOYER**

##### **- Révision annuelle**

Si le présent bail est conclu pour une durée supérieure à un an, les parties conviennent **expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires).**

Cette révision interviendra le 15/03/2026 ou, à défaut, à la date anniversaire du présent bail.

L'indice de base retenu est celui du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 valeur 137,12.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.



Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## **1.8 – IMPOTS – TAXES ET CHARGES**

### **1.8.1 - Impôts et taxes**

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles : contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il règlera, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au BAILLEUR.

A titre indicatif, le montant des taxes foncières 2024 pour le lot a été de 4 320 €.

### **1.8.2 - Charges**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble et des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de : mille deux cents euros (1.200 €).

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

## **1.9 – DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR a versé au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 5.816,25 € à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du PRENEUR.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au PRENEUR, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

### **1.10 – ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux a été établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandate par elles, et joint au contrat de location précédemment régularisé entre les parties aux présentes.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

### **1.11 – ENREGISTREMENT**

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demande par le PRENEUR, les droits, frais et honoraires qui en découlent seraient à la charge du PRENEUR.

### **1.12 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **1.12.1- Dossier de diagnostics techniques**

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au présent contrat de location et comprend :

-le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation établi le 8 juin 2012,

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués,

-l'état des Risques et Pollutions (ERP), lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuve, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuve, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuve, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des Risques et Pollutions (ERP) en date du 25/01/2019 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de plus de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.



En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

#### **1.12.2 – Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997**

##### *Parties privatives*

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA). Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

##### *Parties communes*

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

#### **1.14 - RENONCIATION A LA REVISION POUR IMPREVISION**

Chacune des parties, pleinement informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à tout changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

## **2 - CONDITIONS GENERALES**

### **2.1 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepte sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

#### **2.1.1 - Etat des biens loués - entretien, travaux, réparations et aménagements**

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

A quelque moment que ce soit du présent bail :

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruant. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige, notamment :

En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité, ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire. Le PRENEUR s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble ;

En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit ;

Le propriétaire fait son affaire personnelle du diagnostic d'exposition à l'amiante. Il réalise ou fait réaliser les travaux rendus obligatoires par les textes.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, LE PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

### **2.1.2 - Aménagement des biens loués**

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve : la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

### **2.1.3. - Immeuble en copropriété**

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

## **2.2 – MODALITES DE JOUISSANCE**

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance. Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherche à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherche à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

## **2.3 – PUBLICITE**

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.



## **2.4 – ASSURANCE**

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

## **2.5 – CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. De même, le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

## **2.6 – VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les biens loués le BAILLEUR ou son mandataire pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente ou de relocation, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

## **2.7 – FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE**

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

## **2.8 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de



plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeure infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

## **2.9 – CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et des mises en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR ou des délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

## **2.10 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le « PRENEUR », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeure(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

### **2.11 – TOLERANCE**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relatif au présent bail. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

### **2.12- INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

### **2.13 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le PRENEUR devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le PRENEUR, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Le présent bail annule et remplace toute convention qui aurait pu être antérieurement conclue pour le même bien.

A

Le

En deux (2) exemplaires originaux.

LE BAILLEUR  
« lu et approuvé »

Janie de Canson

LE PRENEUR  
« lu et approuvé »

Jean Pierre GIRAN

Annexes :

inventaire des Charges et impôts,

Diagnostic de Performance Energétique, Etat des Risques et Pollutions,

### **INVENTAIRE DES CHARGES ET IMPOTS**

	Affectation
<b>Charges locatives :</b>	
Entretien des communs, maintenance de l'ascenseur, eau et électricité des communs, charges communes générales.	LOCATAIRE
Contrat de maintenance du système de climatisation / chauffage	LOCATAIRE
<b>Fluides/Abonnements</b>	
Electricité, eau chaude, eau froide, téléphonie, internet, télésurveillance.	LOCATAIRE
<b>Taxes et redevances :</b>	
La taxe foncière, la taxe OU la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les frais de gestion de la fiscalité locale.	LOCATAIRE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/05/2025

Direction départementale des Finances publiques Du  
 Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques du Var

Place Besagne CS 91409

83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

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

à

#### POUR NOUS JOINDRE

METROPOLE TOULON-PROVENCE-  
 MEDITERRANEE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

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

Réf DS: 22823883

Réf OSE : 2025-83137-20951

## AVIS DU DOMAINE ENRICHI SUR LA VALEUR LOCATIVE

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 :*

Locaux professionnels à usage de Bureaux

*Adresse du bien :*

Espace Galaxie, 482 avenue de Lattre de Tassigny

*Valeur :*

**25 000 €/HT/HC/AN soit 167/HT/HC/AN/M<sup>2</sup>**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



## 1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : GIRARD Sandrine (sandrine.girard@metropoletpm.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	18/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/04/2025
du dossier complet :	29/04/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Prise à bail :



### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :



### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur locative d'un local professionnel en vue du renouvellement du bail

Loyer envisagé : supérieur à 24 000 €

Évaluation précédente : 2023-83137-20685 : 25 000 € HT/an

2019-137L0210 : 22 500 € HT /an

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Toulon est établie sur les bords de la mer Méditerranée au Sud-ouest du Département du Var. Chef-lieu du département, la commune est également la troisième ville de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et Nice.

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

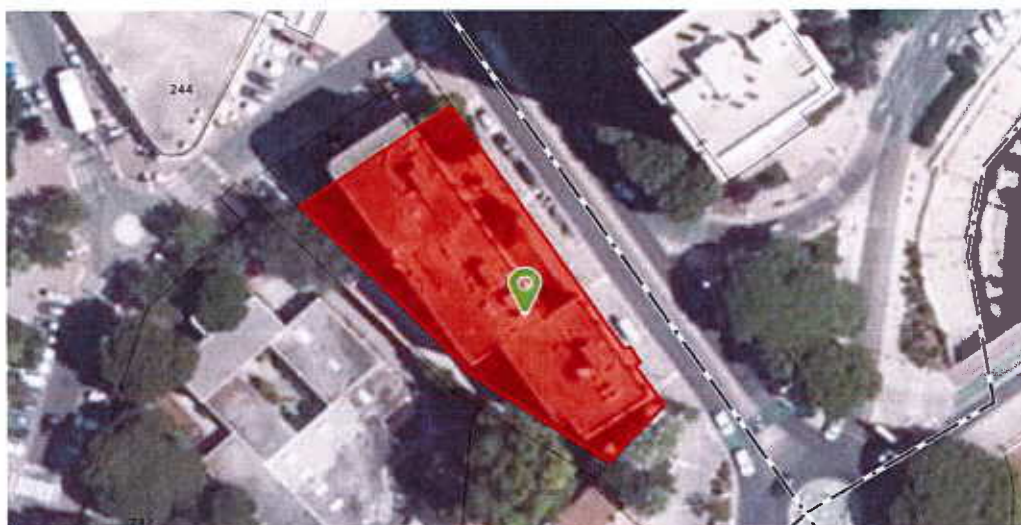
## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au sein du quartier de la Rode, au Sud Est du centre historique la Commune de Toulon, proche du port de plaisance. Il s'agit d'un secteur de centralité, bénéficiant d'une bonne accessibilité.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
TOULON (137)	BY 56	AV MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	14 35



## 4.4. Descriptif

Le bien à évaluer se trouve au sein d'un immeuble d'architecture contemporaine, édifié en 1988, dénommé 'Espace Galaxie', élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée, en très bon état général apparent de conservation et d'entretien.

Les locaux à prendre en bail se situent au 2<sup>e</sup> étage, entrée A de l'immeuble; il s'agit du lot 23, à usage de bureau, comprenant: un vaste couloir d'entrée desservant plusieurs pièces à usage de bureaux, un local technique, une cuisine pour le personnel et des sanitaires. On remarque au centre une pièce à usage de salle de réunion, sans ouverture sur l'extérieur, éclairée par des baies vitrées à mi-hauteur. Ces locaux possèdent un accès principal par un escalier et un ascenseur.

Ils sont en bon état de conservation et d'entretien : les sols sont en dalles thermocollées, les murs sont peints, plafonds flottant pour le câblage, les huisseries extérieures sont en aluminium simple vitrage, rideaux occultant. Le chauffage se fait par une climatisation réversible. VMC simple flux.

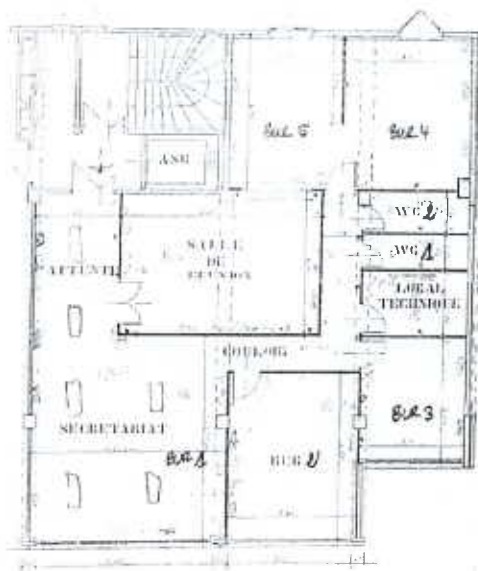
On remarque que la mise à niveau du câblage informatique est apparente sous goulottes en PVC.

Les parties communes sont en bon état de conservation et bien entretenues.

Le bien comprend également un emplacement de stationnement ( lot N°9) situé au sous-sol de l'immeuble.

#### 4.5. Surfaces du bâti

La SUB ( surface utile brute) est communiquée sous réserves pour 150 m<sup>2</sup>



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SCI FJP - Madame Janie DE CANSON - Villa La Désirade - 230 chemin de la Garenne - 83250 LA LONDE LES MAURES

### 5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme Libre : le bien est actuellement Loué à l'occupant actuel dont le bail fait l'objet d'un renouvellement.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

#### PLU de la Commune de TOULON

**Zone UB :** Zone urbaine de Centralité

**Desserte réseaux :** Tous réseaux

Caractéristique des terrains : Non réglementé

Superficie minimale : Non réglementé (UB 5)

Emprise au sol : Non réglementé (UB 9)

Implantation : Alignement et limites séparatives

Par rapport aux voies UB 6 (à l'alignement),

Par rapport aux limites séparatives UB 7 (à l'alignement)

Hauteur : 18 mètres : R+5 (UB10)

Stationnement : UB 12

Espaces verts : UB13=> 30 % de l'UF

## 6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

#### Étude 1 : Mutations de Bureaux Libres Toulon centre

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Nature mutation
1	8304P04 2024P05835	137//CO/93//15	15 BD DE STRASBOURG	18/03/2024	239,73	450 000	1 877,11	Bureaux au 3 <sup>e</sup> étage
2	8304P04 2024P09271	137//CK/191//7	68 BD DE STRASBOURG	22/04/2024	305	445 000	1 459,02	Bureaux
3	8304P04 2024P07222	137//CK/99//11	28 RUE PICOT	26/03/2024	242,14	360 000	1 486,74	Bureaux
4	8304P04 2023P09514	137//CO/109//25	5 RUE BERTHELOT	03/04/2023	168	410 000	2 440,48	Appartement transformé en bureaux
5	8304P04 2023P19234	137//CO/185//36	215 RUE JEAN JAURES	04/08/2023	148	330 000	2 229,73	Bureaux
Moyenne					220,57	399 000,00	1 898,62	
Médiane					239,73	410 000,00	1 877,11	
Quartile haut					242,14	445 000,00	2 229,73	



## Étude 2 : Bureaux Loués Secteur Métropole Toulonnaise

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Loyer	Taux
1	8304P04 2022P18432	126//AN/1112//1	LA SEYNE SUR MER	46 AV MARCEL DASSAULT	01/07/2022	173,8	450 000	2 589,18	2000	5,33
2	8304P04 2021P11013	126//AB/895//	LA SEYNE SUR MER	9002 AV MARCEL PAUL	01/06/2021	810	2 100 000	2592,59	11465	6,55
3	8304P04 2021P11107	137//CO/151//6	TOULON	1 RUE DU DOCTEUR JEAN BERTHOLET	12/05/2021	129,71	350 000	2 698,33	1800	6,17
4	8304P03 2020P01263	137//CO/266//12	TOULON	27 AV VAUBAN	22/01/2020	180	350 000	1944,44	3053	10,47
5	8304P04 2022P07560	144//BC/155//36	LA VALETTE DU VAR	180 AV DOCTEUR TREMOIERES	03/03/2022	97,44	195 000	2 001,23	1300	8,00
6	8304P03 2020P07401	137//CK/57//8	TOULON	32 RUE VICTOR CLAPPIER	09/07/2020	294	680 000	2312,93	4104	7,24
Moyenne						280,83	687 500,00	2 429,58	3 953,67	7,29
Médiane						176,90	400 000	2 589,18	2 527	7

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

#### Annonces Bureaux sur Toulon (sources se loger)

Commune et descriptif	SUB	Loyer annuel	Montant mensuel HC	P.U au m <sup>2</sup> loyer annuel	P.U. au m <sup>2</sup> loyer mensuel
Toulon La Rode	446	57600	4800	129,15	10,76
Toulon Mourillon	300	55200	4600	184,00	15,33
Toulon Port Marchand	300	50400	4200	168,00	14,00
Toulon Besagne	713	125004	10417	175,32	14,61
Toulon Galaxie	250	45000	3750	180,00	15,00
<b>Moyenne</b>	<b>373</b>	<b>56400</b>	<b>4 700</b>	<b>157</b>	<b>13</b>

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

### 1 - Détermination de la valeur vénale de ces locaux à usage de professionnel :

Un bien en bon état, particulièrement adapté pour l'activité de notre consultant. Nous retiendrons le quartile haut de notre étude 1.

### 2 - Détermination de la valeur locative de ces locaux à usage de bureaux :

- 2.2 : Le Taux de rendement est retenu pour 8 % ; il s'agit du Taux de rendement moyen pour des locaux de cette nature. (observation sur le marché local / étude 3)



### Détail du calcul de la valeur locative :

#### *Méthode 1 – Valeur locative déterminée à partir de la valeur vénale*

##### *Valeur vénale des bureaux*

Prix retenu au m <sup>2</sup>	2 200,00
Superficie en m <sup>2</sup>	150,00
<b>Valeur Vénale</b>	<b>330 000,00</b>

Valeur vénale du bien **385 700 €**

##### **Valeur locative**

Valeur vénale du bien	330 000,00
Taux de rendement attendu	0,08
<b>Valeur Locative annuelle</b>	<b>26 400,00</b>

Valeur locative annuelle => Arrondie à **26 400 €/HT/HC/AN** soit **176/HT/HC/an/m<sup>2</sup>**

#### *Méthode 2 - Valeur locative déterminée à partir du marché locatif en secteur libre :*

Nous retiendrons la valeur moyenne arrondie de notre étude « se loger » 2, soit 126 €/m<sup>2</sup>.

SUB	150,00
Px au m <sup>2</sup> annuel	157,00
<b>Valeur Locative annuelle</b>	<b>23 550,00</b>

Valeur locative annuelle => Arrondie à **23 550 €/HT/HC/AN** soit **157/HT/HC/AN/m<sup>2</sup>**

### **Conclusion :**

Nous choisissons d'en retenir la moyenne de nos deux méthodes soit  
**25 000 €/HT/HC/AN** soit **167/HT/HC/AN/M<sup>2</sup>**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – 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 Locative du bien est arbitrée à **25 000 €/HT/HC/AN soit 167/HT/HC/AN/M<sup>2</sup>**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 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.

*\*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.

## 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 et par délégation,

L'Évaluateur



François ROUSSEAU  
Inspecteur des Finances publiques



## BIEN IMMOBILIER EXPERTISE :

**482 AV DE LATTRE DE TASSIGNY  
IMMEUBEL ESPACE GALAXIE A  
83000 TOULON  
Étage : 2EME**

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour  
Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour  
Appartenant à : SCI FJP / MME JANIE DE C  
83250 LA LONDE LES MAURES  
Expertise demandée par : DTZ (agence)  
TOULON  
Visite effectuée le : 08/06/2012  
Nature / état de l'immeuble : Non meublé  
N° de dossier : 468595

**ALLODIAGNOSTIC PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR**

SAS ALLO DIAGNOSTIC capital : 6 990 495 €

RCS : 505037044

Centre d'Affaires Grand Var - Quartier des Plantades - Bât B

83130 LA GARDE

Code interne : DDT V 20-023



Diagnostics effectués par :

**Fabien Capella**  
06 34 45 21 83

**Diagnostic certifié par un organisme accrédité COFRAC**

Certification n°2411715

Domaines : plomb, amiante, termites, DPE, gaz, électricité

Décernée par : Bureau Veritas

Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur !  
Coordonnées : [www.bureauveritas.fr](http://www.bureauveritas.fr)

**ASSURANCE RC PROFESSIONNELLE : AXA n° 3912280604**

**réinventons / notre métier**



## SYNTHESE DES CONCLUSIONS

*Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet*



### Diagnostic de Performance Energétique (DDT page 3)

En l'absence des éléments indispensables le DPE n'a pas pu être calculé comme l'exige la législation en vigueur.

## ATTESTATION D'INDEPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Edouard CARVALLO, directeur général de la SAS ALLO DIAGNOSTIC, ayant son siège social à Paris (75009), 16 rue de la Rochefoucauld, atteste sur l'honneur que la société répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la société ALLO DIAGNOSTIC n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni vis-à-vis du propriétaire (ou de son mandataire) faisant appel à elle, ni vis-à-vis d'une quelconque entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations, ou équipements pour lesquels il est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de Diagnostics Techniques.

La société ALLO DIAGNOSTIC est titulaire d'un contrat d'assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité liée à ses interventions (RC professionnelle souscrite auprès la société d'assurances AXA, sous les polices numérotées 3912280604 et 3912431104).

Enfin, la société ALLO DIAGNOSTIC dispose de tous les moyens matériels et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostics Techniques.

Fait à Paris, le 27 octobre 2010







## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Code de la Construction et de l'Habitation art. R 134-1 à R 134-5 - Décret n°2006-1147 du 14 sept. 2006 - Arrêté du 15 septembre 2006 - **modèle 6.3**

### Identification et situation de l'immeuble bâti visité

482 AV DE LATTRE DE TASSIGNY IMMEUBEL ESPACE GALAXIE  
83000 TOULON  
Étage : 2EME  
Demandé - Non communiqué à ce jour  
Demandé - Non communiqué à ce jour  
Bâtiment à usage autre que d'habitation  
néant

Lot(s)  
Références Cadastres  
Type de bâtiment  
Observation

En l'absence des éléments indispensables le DPE n'a pas pu être calculé comme l'exige la législation en vigueur.

Surface habitable du logement  
Date de construction

150 m<sup>2</sup>  
1983 - 1988

Expertise demandé le  
Visite effectuée le

05/06/2012 16:33:59  
08/06/2012

### Propriétaire

VILLA LA DESIRADE  
83250 LA LONDE LES MAURES

SCI FJP / MME JANIE DE C

### Compagnie d'assurance

N° de police  
Date de validité

AXA  
3912280604  
01/01/2013

### Donneur d'ordre

DTZ agence  
TOULON

### Diagnosticteur

Certifié par  
N° de certification  
Date d'obtention de la certification

Fabien Capella  
BUREAU VERITAS  
2411715  
09/02/2012

### Gestionnaire ou syndic

Nom  
Qualité  
Adresse

n/a

### CONSUMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE :

Obtenues au moyen des factures d'énergie des années , prix des énergies indexés au 15/08/2010

	Moyenne annuelle des relevés ou factures par énergie dans l'unité d'origine (s'il est disponible)	Consommations en énergies finales par énergie en kWhEP	Consommations en énergie primaire en kWhEP	Frais annuels d'énergie (TTC)
Abonnements	-	-	-	-
CONSUMMATION TOTALE D'ÉNERGIE tous usages	-	-	-	-

### CONSUMMATIONS ÉNERGETIQUES

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

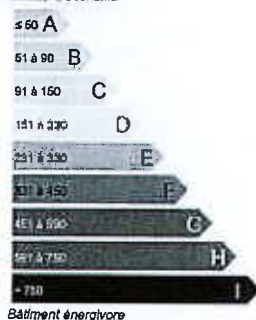
Consommation réelles : - kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an

### ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : - kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Bâtiment

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Bâtiment

CE RAPPORT EST UTILISABLE DIX ANS À COMPTER DE LA DATE D'ÉDITION NOTÉE CI-DESSOUS (DECRET 2011-413 DU 13/04/2011)  
Édité à La Garde, le vendredi 08/06/2012

Expert : **Fabien Capella**

ALLODIAGNOSTIC PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Centre d'Affaires Grand Var - Quartier des Plantades - Bât B 83130 LA GARDE - téléphone : 04 94 65 79 10 - fax : 04 42 58 54 79  
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n°3912280604 & 3912431 104  
sudest@allodiagnostic.fr

SDC HF



## DESCRIPTIF DU LOGEMENT ET DE SES EQUIPEMENTS :

Lot	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire
Murs : Bloc béton creux isolé(s) par l'intérieur	Système : Chauffage électrique	Système : Chauffe-eau électrique de 5 ans à 15 ans
Toiture :	Émetteurs : Convecteurs électriques NFC	
Menuiseries : Porte opaque pleine - menuiserie bois Fenêtres double vitrage sans volet - lame d'air de 10 mm - menuiserie métal	Inspection > 15 ans (chauffage) :	Inspection > 15 ans ;
Plancher bas :	Inspection périodique (chauffage) :	Inspection périodique (eau chaude) :
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable*	kWhEP/m².an

### \* Part d'énergie produite par le(s) système(s)

NOUS VOUS RAPPELONS QUE L'ACQUERREUR « NE PEUT SE PREVALOIR A L'ENCONTRE DU PROPRIÉTAIRE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE QUI N'A QU'UNE VALEUR INFORMATIVE » (CODE DE LA CONSTR. ET DE L'HAB., ART. L271-4)

*Nota :* - Le propriétaire doit fournir à Allo Diagnostic les informations nécessaires (date de construction, âge de la chaudière...), le rapport d'inspection annuel des chaudières de plus de 20 kWh et, le cas échéant, les factures d'énergies des trois dernières années. Allo Diagnostic ne saurait être tenu pour responsable en cas de manquement à cette obligation.  
- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° des lots, propriétaire, factures d'énergie...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.  
- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, s'il est procédé à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.

### Pourquoi un diagnostic ?

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents bâtiments entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Constitution de l'étiquette énergie

La consommation indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien, indiquée par les compteurs ou les relevés, ou estimée à partir des factures.

### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.



## CONSEILS POUR UN BON USAGE

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

### Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs....), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

### Aération

#### Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

#### Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

## AUTRES USAGES

### Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

SDC HP



## RECOMMANDATIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques travaux d'amélioration visant à réduire les consommations d'énergie.  
Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

### Mesures d'amélioration

Installation de volets roulants.

*Commentaires : Veiller à choisir des volets roulants isolés. Porter une attention particulière à la solidité du support recevant le coffre.*

Remplacement des convecteurs par des panneaux rayonnants au minimum dans les pièces principales.

### Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

Pour plus d'informations : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)



AXA France IARD  
DIRECTION ENTREPRISES  
Production R.C. - Grands Comptes  
MTR



ATTESTATION

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est  
situé 26 rue Drouot - 75009 PARIS, attestons que la :

SAS ALLO DIAGNOSTIC  
16 RUE DE LA ROCHEFOUCAULD  
75009 PARIS

a souscrit, pour son compte, le contrat n° 3912280604 garantissant les conséquences  
pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des  
activités garanties par ce contrat :

Les diagnostics techniques immobiliers obligatoires au 01/01/2012

- Reptérage amianté avant vente
- Constat des risques d'exposition au plomb
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat des risques naturels et technologiques

Les autres diagnostics:



- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Partie Privative (DAPP)
- Contrôle du plomb après travaux
- Contrôle de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante
- Reptérage de l'amiante avant travaux
- Reptérage du plomb avant travaux
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis
- Attestations de surface : Loi Carrez, surface habitable, surface utile.
- Diagnostic Technique Immobilier (LTI SRU)
- Etat des lieux locatif
- Diagnostic de pollution des sols
- Audit de pré acquisition
- Recherche des métaux lourds
- Dossier de mutation
- Diagnostic technique en vue de la mise en copropriété
- Audit de la partie privative en assainissement collectif
- Etat des lieux dans le cadre des dispositifs Robien et Scellier
- Attestation de décence du logement (critères de surface et d'habitabilité)
- Diagnostic sécurité piscine
- Test d'étanchéité à l'air des bâtiments
- Attestation de conformité à la Réglementation Technique

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du  
contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces  
derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés  
dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 1<sup>er</sup> janvier 2013,  
sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance  
pour les cas prévus par la Cede des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS le 20 janvier 2012

Pour servir et valoir ce que de droit.  
POUR LA SOCIÉTÉ :

AXA FRANCE IARD  
SAS au capital de 111 714 000 €  
Siège Social : 26 rue Drouot de France  
92222 Levallois-Perret Cedex  
SIREN 512 097 160 RCS Nanterre

sdpc HF





**Certificat**  
Attribué à

**Monsieur Fabien CAPELLA**

Bureau Veritas Certificat certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-4 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostic techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

**DOMAINES TECHNIQUES**

	Référence des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
Amiante	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.	15/03/2012	15/03/2017
Plomb	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréés pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification.	15/03/2012	15/03/2017
Termites Métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.	26/03/2012	26/03/2017
DPE	Arrêté du 19 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification.	09/02/2012	09/02/2017
Gaz	Arrêté du 05 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.	03/05/2012	03/05/2017
Electricité	Arrêté du 08 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.	26/03/2012	26/03/2017

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : [www.certification.bureauveritas.fr](http://www.certification.bureauveritas.fr)



Date : 4 mai 2012  
Numéro de certificat : 2411715

**Eugène CASAL**  
Directeur Général

**cofrac**



Plus d'infos : [www.bureauveritas.fr](http://www.bureauveritas.fr) ou au 02 99 99 99 99  
Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Direction Générale est formellement interdite.

SDEC HF



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier  
l'authenticité des données contenues  
dans ce document.

# ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 12 mai 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

## PARCELLE(S)

83200 TOULON

Code parcelle :  
000-BY-56



Parcelle(s) : 000-BY-56, 83200 TOULON

1 / 10 pages



## A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



### RISQUE INDUSTRIEL

Le Plan de prévention des risques technologiques (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Technologiques a été prescrit et peut affecter votre bien.  
Date de prescription : 01/03/2013

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acqureur-locataires. vous pouvez trouver des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Risque industriel  
Effet thermique  
Effet de surpression  
Effet toxique  
Effet de projection

Le plan de prévention des risques technologiques est un document réalisé par l'État qui a pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future autour du site.



### SISMICITÉ : 2/5

- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.





## RADON : 3/3

-  1 : potentiel radon faible
-  2 : potentiel radon moyen
-  3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



## **RAPPEL**

### **Plans de prévention des risques**

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

### **Sismicité**

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

### **Radon**

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

### **Recommandation**

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger](http://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger)



## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?** ☐ Oui ☒ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



### ARGILE : 2/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>

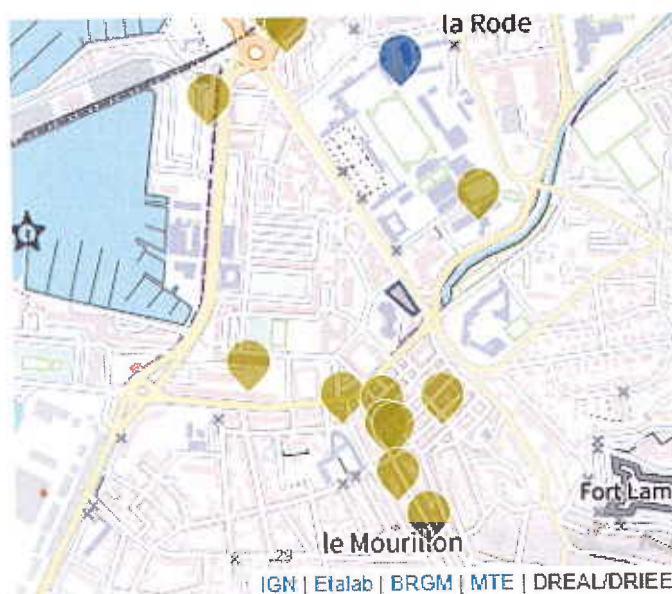


### POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 12 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)





## INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE

Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Autre installation nucléaire (TOULON)



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 28

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 15

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECOZ890006A	13/10/1988	15/10/1988	22/02/1989	03/03/1989
INTE0700065A	24/09/2006	25/09/2006	22/02/2007	10/03/2007
INTE1243393A	26/10/2012	26/10/2012	10/01/2013	13/01/2013
INTE1427189A	19/09/2014	19/09/2014	04/12/2014	07/12/2014
INTE1931207A	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019
INTE2137449A	03/10/2021	05/10/2021	20/12/2021	14/01/2022
INTE9300315A	26/09/1992	27/09/1992	23/06/1993	08/07/1993
INTE9900161A	17/01/1999	18/01/1999	16/04/1999	02/05/1999
IOCE0908935A	14/12/2008	15/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
IOCE0908935A	15/12/2008	15/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
IOCE1131348A	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
IOME2335302A	24/10/2023	24/10/2023	22/12/2023	06/01/2024
NOR19821224	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982
NOR19831115	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	28/08/1983	29/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100409A	01/01/1998	31/12/1998	06/07/2001	18/07/2001
INTE1824834A	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018
INTE2010312A	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020
INTE2114775A	01/01/2020	30/06/2020	18/05/2021	06/06/2021
IOME2308745A	01/04/2022	30/09/2022	03/04/2023	03/05/2023



Mouvement de Terrain : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1425669A	10/02/2014	11/02/2014	04/11/2014	07/11/2014
NOR19831115	23/08/1983	24/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	28/08/1983	29/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2000953A	23/11/2019	24/11/2019	13/01/2020	29/01/2020
IOCE0908935A	14/12/2008	15/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
IOCE0908935A	15/12/2008	15/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
IOCE1015123A	04/05/2010	04/05/2010	25/06/2010	26/06/2010
IOCE1206485A	08/11/2011	09/11/2011	01/03/2012	07/03/2012



## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Blanchisserie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3992952">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3992952</a>
Teinturerie et nettoyage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3993528">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3993528</a>
Dépôt de gaz	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3994627">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3994627</a>
Blanchisserie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995253">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995253</a>
Teinturerie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995304">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995304</a>
Atelier de vernissage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995325">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995325</a>
Atelier mécanique	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995339">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995339</a>
Dépôt d'essence et dérivés	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995346">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995346</a>
Station service BP	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995574">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995574</a>
Station service ELF	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995563">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995563</a>
Station service ELF	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995564">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995564</a>
Station service	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995581">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3995581</a>

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Lycée Dumont d'Urville	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00039040101">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00039040101</a>

## Le zonage sismique sur ma commune

### Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

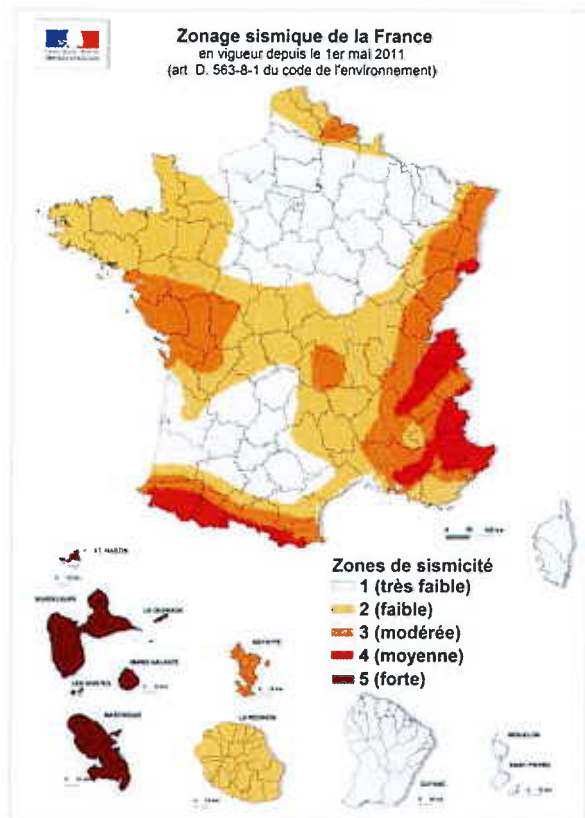
La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):





I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles ;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

