

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
MARDI 12 NOVEMBRE 2024**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>		
<b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
11	0	5
OBJET DE LA DECISION		
<b>N° 24/630</b>		
<b>ACQUISITION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS APPARTENANT A L'EPF PACA SITUES A LA SEYNE-SUR- MER IMPASSE NOEL VERLAQUE CADASTREES SECTION AP0049, AP0370 (LOTS 3 et 4), AP0312, AP0314 ET AP0055 (2/3 INDIVIS LOTS 1, 2, 3, 4 ET 5)</b>		

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

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, M. Robert BENEVENTI, 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.

**ABSENTS :**

Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Louis MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

## DÉCISION MÉTROPOLITAINE

**N° 24/630**

**BUREAU DU 12 NOVEMBRE 2024**

**O B J E T : ACQUISITION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS  
APPARTENANT A L'EPF PACA SITUES A LA SEYNE-  
SUR-MER IMPASSE NOEL VERLAQUE CADASTREES  
SECTION AP0049, AP0370 (LOTS 3 et 4), AP0312,  
AP0314 ET AP0055 (2/3 INDIVIS LOTS 1, 2, 3, 4 ET 5)**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

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

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

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/075 en date du 04/05/2023  
portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

---

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

**VU** le courrier de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) en date du 21 août 2024,

**VU** le courrier d'accord de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 6 septembre 2024,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale n° 2024-83126-64358 en date du 13 septembre 2024,

**CONSIDERANT** que l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) en date du 21 août 2024 a proposé à la Métropole TPM, de lui céder des biens et droits immobiliers situés sur la commune de La Seyne-sur-Mer impasse Noël Verlaque, cadastrés section AP n° 0049, 00312, 0314, 0370 (lots 3 et 4), et 0055 (2/3 indivis des lots n°1, 2, 3, 4 et 5),

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a signé le 30 novembre et le 17 décembre 2018 avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA une convention Habitat à caractère multisite métropolitaine pour la production sur le territoire métropolitain d'environ 3000 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés,

**CONSIDERANT** que le cadre de cette convention l'EPF PACA doit intervenir de la manière suivante :

- Contribuer à la réalisation de projets structurants pour l'aménagement régional, à l'échelle de projets opérationnels ou de projets de « grands territoires »,
- Favoriser la réalisation de projets urbains anticipés, structurés et organisés autour de programmes diversifiés associant des logements répondant aux objectifs du Plan Local de l'Habitat de la Métropole, des services de proximité, des emplois, des espaces et des équipements publics de qualité,
- Rechercher l'économie d'espace par des interventions prioritairement en renouvellement urbain et conception de formes urbaines adéquates notamment en périphérie des villes,
- Privilégier la cohérence de ces interventions avec le développement des transports collectifs, notamment en site propre,
- Plus particulièrement, contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable dans la réalisation des projets,
- Acquérir soit à l'amiable soit par exercice du droit de préemption délégué par la Métropole des sites identifiés pour la mise en œuvre des objectifs de la convention,

**CONSIDERANT** que la Métropole a souhaité acquérir les biens et droits immobiliers sus désignés, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération de création de logements mixtes par la structure Action Logement,

**CONSIDERANT** que dans le cadre de cette opération l'EPF PACA a procédé à la démolition des biens maitrisés objet de la vente,

**CONSIDERANT** que cette acquisition s'inscrit dans la continuité de celle engagée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour acquérir les lots n°1 et 2 dans l'immeuble situé à La Seyne-sur-Mer impasse Noël Verlaque cadastré section AP n° 0370,

**CONSIDERANT** que l'EPF PACA a fixé le prix de vente à la somme de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE ET UN euros et QUATRE VINGT QUATORZE cents (899 831,94 €),

**CONSIDERANT** que le prix d'acquisition est conforme à l'évaluation réalisée par le pôle d'évaluation domaniale,

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'ACQUERIR** auprès de L'Etablissement Public Foncier Régional Provence Alpes Côte d'Azur les biens et droits immobiliers situés sur la commune de La Seyne-sur-Mer impasse Noël Verlaque, cadastrés section AP n° 0049, 00312, 0314, 0370 (lots 3 et 4), et 0055 (2/3 indivis des lots n°1, 2, 3, 4 et 5), au prix de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE et UN euros et QUATRE-VINGT QUATORZE cents (899 831,94 €).

### **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole TPM, d'une part, à signer l'acte authentique d'acquisition à intervenir ainsi que tous les documents annexes conformément au projet d'acte notarié joint en annexe, et d'autre part, à payer la somme de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE, HUIT CENT TRENTE et UN euros et QUATRE-VINGT-QUATORZE cents (899 831,94 €) correspondant au prix de vente.

## **ARTICLE 4**

**DE DESIGNER** Maître Philippe BERNARD notaire à Toulon, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition dont tous les frais seront pris en charge par la Métropole.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits sur l'opération 41430 « NPNRU centre-ville La Seyne » chapitre 21 article 2115 sur le budget principal 2024 et suivants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

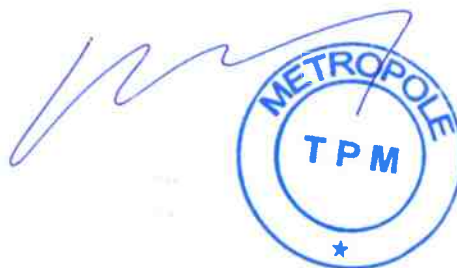
Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

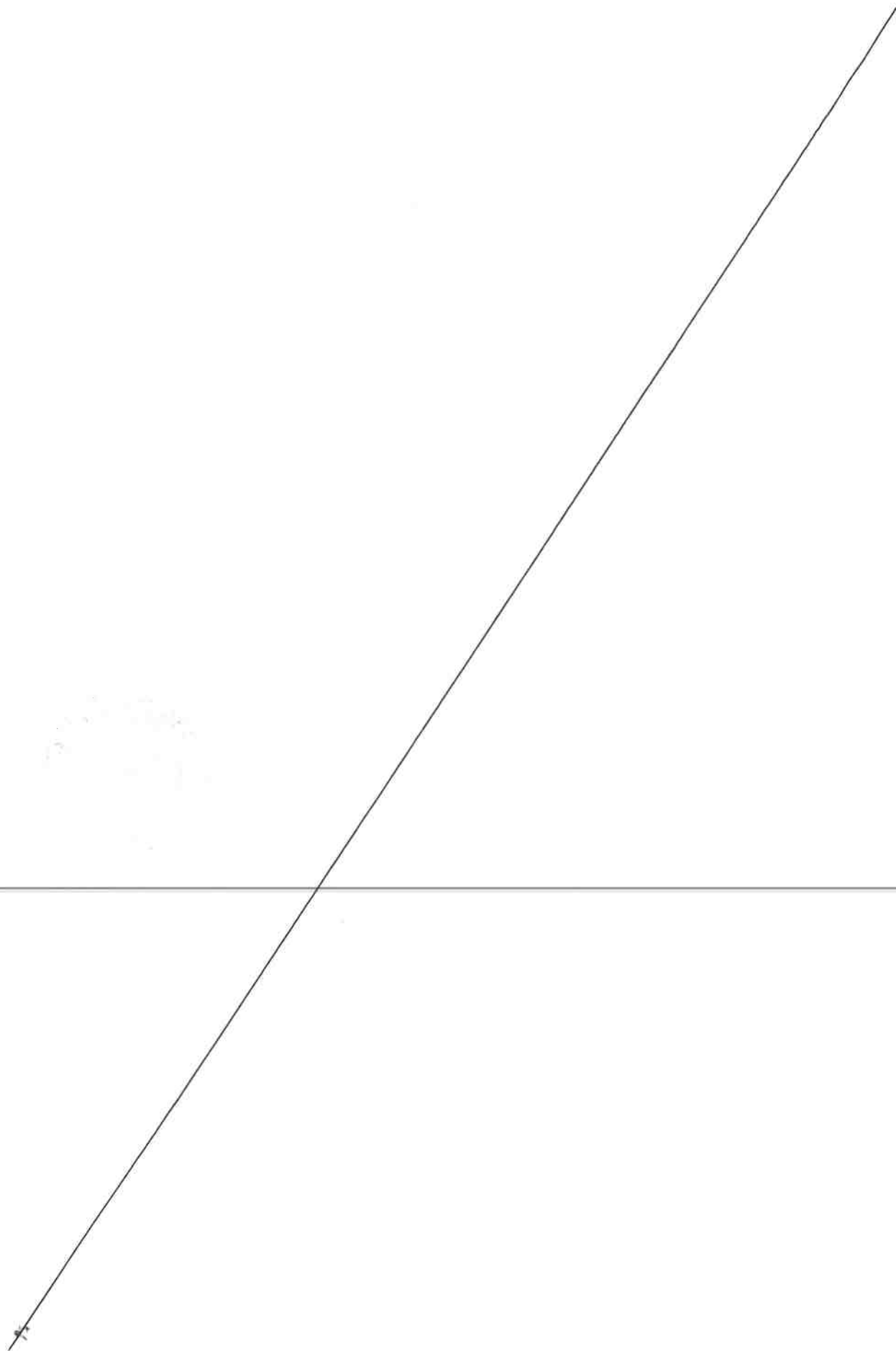
Fait à Toulon, le 12 novembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR	11
CONTRE	0
ABSTENTION	0







Toulon, le 06 09 2024

Jean Pierre GIRAN,  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

A

Madame Claude BERTOLINO,  
Directrice générale de  
L'Etablissement Public Foncier Régional/PACA  
Immeuble Le Noailles  
62/64 La Canebière  
CS 10474  
13207 Marseille Cedex 01

*Direction Générale des Services*  
Valérie PAECHT  
*Directeur Général des Services*  
*Direction Générale Adjointe des Services*  
*Finances et Moyens*  
Claude WEISSE  
*Directeur Général Adjoint des Services*  
Affaire suivie par :  
*Direction de l'Immobilier et du Foncier*  
*Service Action foncière*  
Michel MANDELLI  
Mail : [mmandelli@metropoletpm.fr](mailto:mmandelli@metropoletpm.fr)  
Téléphone : 04.94.03.97.80

**N/Réf : JPG/VP/CW/CH/MM/ICP – 2024/794**

**V/Réf : DD83/FG/EL/CH/N°453 -2024**

Dossier suivi par Éric LAFONT

**OBJET : Cession de biens maîtrisés Ilot Verlaque à La Seyne-sur-Mer**

Madame la Directrice générale,

J'accuse réception de votre courrier en date du 21 aout 2024.

Je vous confirme que la Métropole Toulon Provence Méditerranée va acquérir des biens et droits immobiliers situés à La Seyne-sur-Mer (83500) Rue Verlaque, figurant au cadastre : section AP 49, 370, 312, 314 pour 5/6 indivis, 55 (lots 24,26, 27, 28 et 1 pour 5/6) 2, 3, 4, et 5.

J'ai bien noté que cette vente est consentie moyennant le prix de HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE, HUIT CENT TRENTE-UN EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (899 831,94 €) et que l'acte devra être signé d'ici la fin de l'année 2024.

Le Service des Affaires Foncières reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie de croire, Madame la Directrice générale, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,  
Par délégation,

**Valérie PAECHT**

Directeur Général des Services  
Métropole Toulon Provence Méditerranée



Direction Régionale du Var

N°ref : DPMFGEUCH 0553/2024

Dossier suivi par :

Eric LAFONT

Tel : 06 12 77 21 00

Email : [e.lafont@epfprovencealpescotedazur.fr](mailto:e.lafont@epfprovencealpescotedazur.fr)

Monsieur le Président de la METROPOLE  
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
Hôtel de la Métropole  
107 bd Henri Fabre  
CS 30536  
83041 TOULON CEDEX 9

Marseille, le 21 août 2024

Objet : Cession à TPM des biens maîtrisés sur l'îlot Verlaque – La Seyne sur mer

Monsieur le Président,

Suite à nos derniers échanges sur le sujet en objet, je vous confirme que notre établissement a bien lancé la démolition des biens maîtrisés. Après une phase d'étude, de travaux préparatoires et d'analyse des matériaux, la démolition a été largement engagée et se terminera fin septembre 2024.

Dans ce contexte, je reviens vers vous conformément à la convention qui nous lie, pour solliciter formellement votre accord écrit pour la cession des biens situés sur l'îlot Verlaque.

Les biens cédés sont les suivants : parcelles cadastrées section AP n°49, 370, 312, 314 pour 5/6 indivis, 55 lots 24, 26, 27, 28, 1 pour 5/6, 2, 3, 4 et 5, au prix de :

**Montant prix de cession :**

Prix de cession prévisionnel HT	749 859,95 €
TVA sur Prix total 20%	149 971,99 €
Prix de cession prévisionnel TTC	899 831,94 €

Ce prix intègre une provision de 300 000 € liée à la subvention Fonds vert au titre de 2023. Une fois le dossier de clôture envoyé et instruit par les services de l'Etat, une régularisation sera opérée sur l'actuelle convention de portage.

Afin de pouvoir organiser cette cession programmée avant la fin de cette année, nous vous invitons à nous indiquer la date du conseil Métropolitain auquel vous présenterez cette acquisition, ainsi que les coordonnées du notaire que vous aurez saisi.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition pour tout complément.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice Générale,

  
Claude BERTOLINO





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Le 13/09/2024

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne - CS 91409

83056 TOULON CEDEX

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO

téléphone : **04.94.03.81.41** ou **06 27 57 23 17**

courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : **2024-83126-64358**

Réf DS : **1972 4864**

**METROPOLE TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE**

## LETTRÉ VALANT AVIS DES DOMAINES

TAB
impasse Noël Verlaque, 83 500 LA SEYNE sur Mer
AP 49 - AP312- AP314 pour (5/6 éme indivis ) - AP370 - lots 3 et 4 - AP 55 - lot 1 pour 5/6 lots 2,3,4 &5

### Objet : Saisine pour acquisition amiable :

Par saisine du 03/09/2024, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale quant à l'acquisition auprès de l'EPF PACA des parcelles susvisées au prix de 899 831,94 € HT.

S'agissant d'une convention de portage mentionnant un prix de revient, composé du prix d'achat négocié sur la base d'estimations domaniales ( n° LIDO 2007-126V2736 + 2010-126V0016 + 2014-126V0350 + n° OSE 2024-83126-35307 pour le dernier bien acquis par l'EPF ), des frais d'achat et de gestion divers, le pôle d'évaluation domaniale n'a pas vocation à se prononcer sur ce prix sauf s'il est manifestement supérieur à la valeur vénale du bien ou si l'enjeu financier est majeur pour la collectivité ou l'entité concernée.

Tel n'est pas le cas en l'espèce et l'acquisition du bien au prix convenu n'appelle pas d'observation de la part du pôle d'évaluation domaniale.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par délégation,

La Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

**VENTE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA/METROPOLE TOULON  
PROVENCE MEDITERRANEE**

**LA SEYNE SUR MER (83500), ILOT VERLAQUE**

102391101  
4/17/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE  
À TOULON (83000), 107 Boulevard Henri Fabre, au siège de la Métropole,**

**Maître Philippe BERNARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Anick CARPENTIER, Philippe BERNARD, Rémi CLAUDOT, Clara CARPENTIER et Hugo CARPENTIER », titulaire d'un Office Notarial à TOULON (Var), 21 Rue Antoine Dottori, identifié sous le numéro CRPCEN 83075,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

**PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**- VENDEUR -**

L'Etablissement dénommé : **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR**, Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est à MARSEILLE (13001), 62-64 La Canebière

Immeuble Le Noailles, identifié au SIREN sous le numéro 441649225, et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

Créé par décret du 20 décembre 2001, publié au Journal Officiel le 22 décembre 2001, modifié par décret du 11 décembre 2009 publié au Journal Officiel le 13 décembre 2009, par le décret numéro 2014-1731 du 29 décembre 2014 publié au Journal Officiel le 31 décembre 2014 et par le décret numéro 2016-1386 du 12 octobre 2016 publié au Journal Officiel le 16 octobre 2016.

#### **- ACQUEREUR -**

La **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, Etablissement Public de Coopération intercommunale dont le siège est à TOULON CEDEX 9 (83041), 107 boulevard Henri Fabre Hôtel de la Métropole, CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro 248300543.

#### **QUOTITES VENDUES**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR** vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

#### **QUOTITES ACQUISES**

La **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** acquiert la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

#### **REPRESENTATION - DELIBERATIONS**

- L'Etablissement dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR** est représenté par Madame Anne DELAPORTE, Directrice des Opérations de la Direction Déléguée du Var, domiciliée professionnellement au siège de l'Etablissement, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été conférée le 10 juillet 2024 suivant décision numéro 2024/68, par Madame Claude BERTOLINO agissant en qualité de Directrice Générale de l'EPF PACA, nommée à ces fonctions, par arrêté de Madame La Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement en date du 15 juillet 2013, renouvelée dans ces fonctions par arrêté de Monsieur Le Ministre de la Cohésion des Territoires et du Logement en date du 27 juin 2018 et par arrêté de Monsieur Le Ministre de la Transition Ecologique de la Cohésion des Territoires en date du 12 juillet 2023.

Ayant tous pouvoirs tant à l'effet des présentes, qu'à l'effet de déléguer sa signature en vertu de l'article 11 du décret du 20 décembre 2001 portant création de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, publié au Journal Officiel le 22 décembre 2001, modifié par le Décret numéro 2009-1542 du 11 décembre 2009, publié au Journal Officiel le 13 décembre 2009, par le décret numéro 2014-1731 du 29 décembre 2014 publié au Journal Officiel le 31 décembre 2014 et par le décret numéro 2016-1386 du 12 octobre 2016 publié au Journal Officiel le 16 octobre 2016.

Le projet pour lequel délégation a été donnée a été visé préalablement par Monsieur Frédéric GABERT, le ++ 2024, ci-annexé, agissant en qualité de Directeur Général Adjoint Opérationnel de l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF), ayant lui-même reçu délégation de signature de Madame BERTOLINO suivant décision numéro 2021/119 du 20 septembre 2021.

- La Métropole **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** créée aux termes d'un décret de Monsieur le Premier Ministre, numéro 2017-1758 du 26 décembre 2017, est représentée par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole, Maire de la Ville d'HYERES (Var), aux termes d'un arrêté n° AP 23/49 affiché à l'hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à M Le Préfet du Var le 11 mai 2023, ledit arrêté ayant fait l'objet d'un arrêté rectificatif n°24/3 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 7 février 2024 et notifié à

Monsieur le Préfet du Var le 7 février 2024. Le représentant de la Métropole déclare que ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, son président, Maire d'HYERES, spécialement habilité à réaliser la présente opération aux termes des délibérations du Conseil Métropolitain du Conseil Métropolitain n°23/05/075 en date du 4 mai 2023, et n°23/05/078 en date du 4 mai 2023 régulièrement publiées le 9 mai 2023 et transmises le même jour à la Préfecture du VAR. Monsieur le Préfet du Var n'a exercé aucun recours contre ces délibérations et cette décision ainsi que le représentant de la Métropole Toulon Provence Méditerranée le déclare.

#### **DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN**

Le représentant de la Métropole dénommée TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une décision motivée du bureau métropolitain en date du ++++++++ télétransmise à la Préfecture du Var le +++++++, sous les références +++++++ dont une ampliation est annexée.

Ladite décision a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

*Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Métropole ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.*

Un extrait certifié conforme des décisions est demeuré ci-annexé après mention.

#### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Les parties déclarent avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné par la production des pièces ci-après indiquées, et l'ACQUEREUR atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité territoriale.

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "vendeur" désigne le vendeur représenté aux présentes.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne l'acquéreur représenté aux présentes.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le vendeur et l'acquéreur.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.



## EXPOSE

Suivant délibération du Bureau Métropolitain de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE du 22 mai 2018, n'ayant fait l'objet d'aucun recours, Monsieur le Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE a été autorisé à signer avec l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, Vendeur aux présentes, une Convention Habitat à Caractère Multi-Sites Métropolitaine pour la production sur le territoire métropolitain d'environ 3000 logements en mixité sociale dont au moins 40 % de logements aidés, consistant à lui confier la démarche d'intervention suivante :

- contribuer à la réalisation de projets structurants pour l'aménagement régional, à l'échelle de projets opérationnels ou de projets de « grands territoires »,
- favoriser la réalisation de projets urbains anticipés, structurés et organisés autour de programmes diversifiés associant des logements répondant aux objectifs du PLH de la Métropole, des services de proximité, des emplois, des espaces et des équipements publics de qualité,
- rechercher l'économie d'espace par des interventions prioritairement en renouvellement urbain et conception de formes urbaines adéquates notamment en périphérie des villes,
- privilégier la cohérence de ces interventions avec le développement des transports collectifs, notamment en site propre,
- plus particulièrement, contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable dans la réalisation des projets.

La démarche d'intervention est :

- D'identifier les sites,
- Acquérir soit à l'amiable soit par exercice du droit de préemption délégué par la Métropole les sites identifiés, après validation par la Métropole.

Cette convention a été signée les 30 novembre et 17 décembre 2018 entre Monsieur le Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR.

Une copie de cette convention demeurera ci-annexée après mention.

Cette vente intervient dans le cadre de cette convention et conformément aux termes de celle-ci, elle fait suite à l'accord de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE résultant d'une correspondance en date du 6 septembre 2024 et de la délibération du bureau Métropolitain du ++++ 2024 susvisée, demeurées ci-annexées.

En outre le contrôleur général d'état du VENDEUR a donné son accord préalable ainsi qu'il résulte d'un courriel en date du 17 septembre 2024 dont une impression est ci-annexée.

## CONTEXTE et PROGRAMME DE L'OPERATION

L'ACQUEREUR a souhaité effectuer la présente acquisition dans le cadre de la réalisation par la Métropole d'une opération consistant en la réalisation d'une opération de logements mixtes qui doit être effectuée par ACTION LOGEMENT auquel le BIEN objet des présentes ainsi que les biens à acquérir de Madame Florence BODIO épouse COFFINET (1/6<sup>ème</sup> du lot 1 de la parcelle cadastrée section AP numéro 55, les lots 1 et 2 de la parcelle cadastrée section AP numéro 370 et 1/6<sup>ème</sup> de la parcelle cadastrée section AP numéro 314) seront cédés en suite des présentes qui comprendra notamment 13 logements libres dans le cadre de la compensation au titre du NPNRU.

Il est rappelé par le VENDEUR que le BIEN objet des présentes a été acquis par voie d'exercice du droit de préemption qui lui a été délégué, aux termes de trois actes respectivement en date du 29 février 2008, 16 avril 2010, et 4 mai 2018, dont la motivation est la réalisation d'un programme d'habitat mixte d'environ 20 logements comportant un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux.

L'ACQUEREUR s'engage à imposer cette obligation à ACTION LOGEMENT, susnommé ainsi qu'à tout sous-acquéreur éventuel conformément à l'objet des décisions de préemption aux termes desquelles les acquisitions ont été effectuées.

L'objectif ci-dessus précisé constitue une condition essentielle et déterminante de la présente vente.

En outre le VENDEUR précise :

- que la non réalisation de cette opération d'intérêt général ne donne pas lieu au droit de rétrocession édicté par l'article L 213-11 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des acquisitions effectuées par voie d'exercice du droit de préemption ayant eu lieu il y a plus de cinq ans,
- qu'elle n'a entraîné aucune action en dommages-intérêts à son encontre devant le tribunal judiciaire compétent.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle d'une éventuelle action en dommages-intérêts intentée postérieurement à ce jour, sans recours contre le VENDEUR.

CELA EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### Immeuble article un

##### DESIGNATION

**A LA SEYNE-SUR-MER (VAR) 83500, 43 Impasse Noël Verlaque,**  
Une petite propriété consistant en deux maisons d'habitation contigües élevées chacune d'un étage sur rez-de-chaussée, dénommées Bâtiment A et Bâtiment B,  
Petite cour et terrain attenant.

Et comprenant chacun :

- \* trois appartements au rez-de-chaussée,
- \* deux appartements au premier étage.

Telle que cette désignation figure dans le titre acquisitif du VENDEUR.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	49	8 IMPASSE NOEL VERLAQUE	00 ha 05 a 16 ca

Observation faite que le bâtiment ci-dessus décrit a été entièrement démoli par le VENDEUR, préalablement à ce jour, ce dont l'ACQUEREUR est parfaitement informé.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

##### Immeuble article deux

##### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **LA SEYNE-SUR-MER (VAR), 83500 Impasse Noël Verlaque.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	370	Impasse Noël Verlaque	00 ha 01 a 74 ca

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

**Lot numéro trois (3)**

Un cellier dans la cour à l'angle Nord-Ouest.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4)**

Un appartement situé au premier étage de l'immeuble, desservi par un escalier extérieur rattaché à ce lot, comprenant :

Hall, séjour, cuisine, salle de bains, deux chambres.

Et les quatre cent quatre-vingts millièmes (480 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Plans des lots**

Les plans des lots ne sont pas annexés.

**MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **57,78 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATRE (4).**

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître PORCEL notaire à LA SEYNE SUR MER le 12 mars 1984, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1er le 29 mars 1984, volume 6149, numéro 6.

Aucun règlement de copropriété n'a été par contre dressé.

Étant précisé que toute personne intéressée peut à tout moment saisir le tribunal judiciaire du lieu de l'ensemble immobilier d'une demande d'établissement d'un règlement judiciaire.

**ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION**

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

**Immeuble article trois**

**DESIGNATION**

**A LA SEYNE-SUR-MER (VAR) 83500, Impasse Noël Verlaque.**  
Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	312	Impasse Noël Verlaque	00 ha 00 a 28 ca

#### Immeuble article quatre

##### DESIGNATION

**A LA SEYNE-SUR-MER (VAR) 83500, Impasse Noël Verlaque.**

CINQ/SIXIEMES (5/6èmes) indivis d'une parcelle de terrain à usage de passage.

Etant ici précisé que ladite parcelle est utilisée comme passage par les propriétaires d'un immeuble voisin et par conséquent soumise en tant que telle à une indivision forcée et perpétuelle.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	314	Impasse Noël Verlaque	00 ha 00 a 12 ca

#### Immeuble article cinq

##### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **LA SEYNE-SUR-MER (VAR), 83500 Impasse Noël Verlaque.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	55	Impasse Noël Verlaque	00 ha 01 a 40 ca

##### Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

#### LES DEUX TIERS INDIVIS du Lot numéro un (1)

Un emplacement à usage de couloir traversant l'immeuble situé au rez-de-chaussée.

Etant ici précisé que ce couloir longe la limite Sud de la propriété et est également utilisé comme passage par les propriétaires d'un immeuble voisin, par conséquent soumis en tant que tel à une indivision forcée et perpétuelle.

Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro deux (2)

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, Côté Nord, un appartement, comprenant : une salle de séjour, une cuisine, une salle d'eau et partie de terrasse à l'Ouest.

Et les cent quatre-vingt-quinze millièmes (195 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro trois (3)

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, Côté Sud, un appartement, comprenant : une salle de séjour, une cuisine, une salle d'eau et partie de terrasse à l'Ouest.

Et les cent quatre-vingt-quinze millièmes (195 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro quatre (4)

Au premier étage de l'immeuble, Côté Nord, un appartement, comprenant : une salle de séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, un W.C. sur palier.



Et les trois cents millièmes (300 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### **Lot numéro cinq (5)**

Au premier étage de l'immeuble, Côté Sud, un appartement, comprenant : une salle de séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, un W.C. sur palier.

Et les trois cents millièmes (300 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Observation faite que le bâtiment ci-dessus décrit a été entièrement démoli par le VENDEUR et le propriétaire indivis du lot 1, préalablement à ce jour, ce dont l'ACQUEREUR est parfaitement informé.**

#### **MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – NON APPLICATION**

Compte tenu de la démolition ci-dessus visée, bien que l'état descriptif de division soit juridiquement toujours existant le BIEN est désormais en nature de sol non bâti et par conséquent n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître DAUPLAY notaire à LA SEYNE SUR MER le 17 mai 1982 et le 18 mai 1982, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1er le 25 juin 1982, volume 5308, numéro 11.

Aucun règlement de copropriété n'a été par contre dressé.

Étant précisé que toute personne intéressée peut à tout moment saisir le tribunal judiciaire du lieu de l'ensemble immobilier d'une demande d'établissement d'un règlement judiciaire.

#### **PLANS DES BIENS**

Un extrait de plan cadastral de l'ensemble des **BIENS** est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne de l'ensemble des **BIENS** est annexé.

#### **OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan cadastral annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### **ACCES AUX BIENS**

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue :

- Pour la parcelle cadastrée section AP numéro 49 directement depuis l'impasse Noël Verlaque, voie publique.
- Pour les parcelles cadastrées section AP numéros 55, 312 et 314 : directement depuis l'impasse Noël Verlaque, voie publique.
- Pour la parcelle cadastrée section AP numéro 370 : depuis l'impasse Noël Verlaque, voie publique puis par les parcelles cadastrées section AP numéros 55, 312 et 314 ci-dessus.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **EFFET RELATIF**

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

**En ce qui concerne l'immeuble article un :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON le 4 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 29 mai 2018, volume 2018P, numéro 5517.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TOULON 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de TOULON auprès duquel l'acte sera déposé.

**En ce qui concerne l'immeuble article deux :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON le 29 février 2008, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 23 avril 2008, volume 2008P, numéro 4020.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TOULON 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de TOULON auprès duquel l'acte sera déposé.

---

**En ce qui concerne l'immeuble article trois :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON le 16 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 28 avril 2010, volume 2010P, numéro 4210.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 2 juin 2010 et publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 10 juin 2010 volume 2010P numéro 5642.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TOULON 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de TOULON auprès duquel l'acte sera déposé.

**En ce qui concerne l'immeuble article quatre :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à LA GARDE le 29 février 2008, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 23 avril 2008, volume 2008P, numéro 4020.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON le 16 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 28 avril 2010, volume 2010P, numéro 4210.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 2 juin 2010 et publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 10 juin 2010 volume 2010P numéro 5642.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TOULON 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de TOULON auprès duquel l'acte sera déposé.

#### **En ce qui concerne l'immeuble article cinq :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON le 16 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 28 avril 2010, volume 2010P, numéro 4210.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 2 juin 2010 et publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 10 juin 2010 volume 2010P numéro 5642.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TOULON 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de TOULON auprès duquel l'acte sera déposé.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

#### **P R I X**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (899.831,94 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **SEPT CENT QUARANTE-NEUF MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (749.859,95 EUR)**,

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **CENT QUARANTE-NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (149.971,99 EUR)**.

#### **Fonds vert**

Il est précisé que prix ci-dessus tient compte d'une provision au titre du fonds vert qui a été attribué au **VENDEUR** par les services de l'Etat pour la Friche Îlot Verfaque, soit une provision d'un montant de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR)**.

Copie de la convention de financement entre l'Etat et le **VENDEUR** en date du 25 septembre 2023 demeurera ci-annexée.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

#### **PAIEMENT DU PRIX - MODALITES**

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Jean-Pierre GIRAN Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

#### **ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

#### **FORMALITE FUSIONNEE**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de TOULON.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

##### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE**

Concernant l'ensemble des immeubles

##### **Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

**Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts**

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

**AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT**

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

Cet avis est annexé.

**IMPOT SUR LA MUTATION**

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

**QUALITE D'ASSUJETTI DU VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare agir aux présentes en qualité d'assujetti **en tant que** tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code **général des impôts**.

La mutation entre dans le champ d'application de la **taxe sur la valeur ajoutée**.

Pour la perception des droits le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il est assujetti à la taxe sur la **valeur ajoutée**, dans le **cadre** de son activité économique.
- Que, depuis son acquisition, il a **démoli les constructions** en état d'**usage** qui existaient alors sur le **BIEN** vendu.

En **conséquence**, la mutation objet des **présentes** entre dans le champ d'application de la **taxe sur la valeur ajoutée** dont la **base d'imposition** est constituée par le **prix total** et est supportée par le **VENDEUR** qui en est le redevable légal.

La **taxe sur la valeur ajoutée** sera acquittée sur imprimé CA3, auprès du service **des impôts des entreprises de MARSEILLE** 1<sup>er</sup> Arrondissement, Centre des Finances Publiques, 22 rue Borde, 13265 MARSEILLE Cédex 20 où il est identifié sous le **numéro 441649225**.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : SEPT CENT QUARANTE-NEUF MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (749.859,95 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 749 859,95	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

PROJET

---

## PARTIE DEVELOPPEE

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

**Concernant les immeubles articles un, trois et quatre :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

**Concernant les immeubles articles deux et cinq :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

**Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

### Concernant l'ensemble des immeubles

Un état hypothécaire obtenu à la date du , dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

### SERVITUDES

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

### Concernant l'immeuble article un :

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées ci-après, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

En outre aux termes de l'acte reçu par Maître OLLIVIER, notaire à LA SEYNE SUR MER, le 8 septembre 1967, contenant vente par Monsieur et Madame BARTALINI à Madame Emma GRANET, ci-après analysé en l'origine de propriété, ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

*« A ce sujet, les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement créé ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu, et qu'à leur connaissance, il n'en existe aucune autres que :*

*A) Celles qui résultent ou peuvent résulter d'un acte reçu par Me Léon OLLIVIER notaire à LA SEYNE, père et prédécesseur médiat de Me Georges OLLIVIER, notaire soussigné, le quatorze octobre mil neuf cent un, intervenu entre ledit Monsieur FERRERI ou FERRERO susnommé, Monsieur ZUNINO propriétaire domicilié et demeurant à LA SEYNE, et monsieur François GILARDO, journalier, domicilié et demeurant à LA SEYNE.*

*B) Celles rapportées dans un acte reçu par Me PENEL-PAGE, notaire à LA SEYNE-sur-Mer, les trente avril et quatre mai mil neuf cent cinquante neuf, et ci-après littéralement transrites :*

*« A cet égard celle-ci déclare qu'à sa connaissance ledit immeuble n'est grevé d'aucune servitude autre que celle résultant du droit de passage sur un chemin allant de la parcelle de terrain faisant partie de l'immeuble vendu à la Place Noel Verlaque et qu'elle n'en a personnellement constitué aucune. »*

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** a obtenu l'accord de Madame Florence BODIO épouse COFFINET pour acquérir le fonds dominant, de sorte qu'il deviendra à la fois propriétaire des fonds servant et dominant.

### Concernant les immeubles articles deux et cinq :

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, de l'état descriptif de division et de ses modificatifs éventuels,



- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### **Concernant les immeubles articles trois et quatre :**

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### **ETAT DU BIEN**

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

#### **CONTENANCE**

##### **Concernant l'immeuble article un , trois et quatre :**

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

##### **Concernant les immeubles articles deux et cinq :**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

## IMPOTS ET TAXES

### Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

### **Concernant l'ensemble des immeubles**

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L.

### Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

## CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

## ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D’AFFICHAGE**Concernant l'ensemble des immeubles**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISMEURBANISME**Concernant l'ensemble des immeubles**Enonciation des documents obtenus**Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro , le .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

**Arrêté d'alignement**

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 1er septembre 2024. Il résulte de cet arrêté ce qui suit littéralement transcrit :

*« Aussi, s'agissant de votre demande portant sur l'immeuble cité en objet, je vous informe que l'impasse Noël Verlaque est concernée par un plan d'alignement et que la parcelle susmentionnée est impactée par ceux-ci.*

*Toutefois, ce plan d'alignement (servitude d'utilité publique) n'est pas opposable puisque la Ville ne l'a jamais publié. Il sert seulement de référence dans le cadre des autorisations d'urbanisme et notamment dans la mise en oeuvre des emplacements réservés « voirie » (servitude d'urbanisme), destinés à élargir les voies publiques. Ce faisant bien que non opposable et non translatif de propriété, l'alignement devra être respecté car repris par les emplacements réservés n° 37 et 86 du PLU, qui lui est opposable.*

*Je vous prie de trouver ci-joint un extrait cadastral au 1/200ème sur lequel l'alignement à 9 mètres de l'impasse Noël Verlaque a été reporté au droit de la propriété citée en objet. Ce plan n'étant pas un plan topographique le report reste approximatif. »*

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

*"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.*

*Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.*

*Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "*

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

*"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "*

#### **Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le

. Il résulte de ce certificat que l'immeuble

#### **Certificat de non péril**

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le , annexé, que l'immeuble "n'a fait l'objet d'aucune procédure administrative de péril à ce jour".

### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la

découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le .

Par lettre en date du le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

#### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

**Il est rappelé en outre que les immeubles précédemment existant sur les parcelles articles un et cinq ont été entièrement démolis par le VENDEUR.**



## DIAGNOSTICS

### Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, <b>façade en plaques ou ardoises</b>	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	État des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

##### **Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

##### **Concernant l'immeuble article deux**

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

#### Pour les parties privatives

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le Bureau Expertises et Diagnostics Immobiliers, 806 chemin du Vieux Puits, 83500 LA SEYNE SUR MER le 6 juillet 2007 n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb. Ce constat est annexé.

#### Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Il est rappelé que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5<sup>ème</sup> catégorie. En outre, en cas de maladies consécutives à ce manquement, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.



### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

#### **Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

#### **Pour les parties privatives**

Un état établi par le Bureau Expertises et Diagnostics Immobiliers, ci-dessus nommé le 6 juillet 2007, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

#### **Pour les parties communes**

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5<sup>ème</sup> catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

### Termites

#### **Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

### Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2018 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

#### Pour les parties privatives

Un l'état relatif à la présence de termites délivré par le Bureau Expertises et Diagnostics Immobiliers, ci-dessus nommé le 6 juillet 2007, soit depuis plus de six mois, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **"Il n'a pas été constaté de traces visibles de termites"**.

Le **VENDEUR** renonce à produire un état parasitaire plus récent, déclarant avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés liée à l'éventuelle présence de termites que seul un état de moins de six mois permet d'obtenir.

**L'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR de produire ce diagnostic, l'immeuble étant voué à la démolition.**

#### Pour les parties communes

Aucun état parasitaire n'a été obtenu à ce jour.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Il est rappelé, que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation, peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5<sup>ème</sup> catégorie.

#### Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

#### Concernant l'ensemble des immeubles

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de ~~mérule~~ délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de ~~condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de~~ déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

#### Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

#### Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

### Concernant l'immeuble article deux

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

### Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

### Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

### Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Par suite, le **VENDEUR** est averti que le défaut de production lors de la vente de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

**L'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR de produire ce diagnostic, l'immeuble étant voué à la démolition.**

### Diagnostic de performance énergétique

### Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

### Concernant l'immeuble article deux

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en

2034 aux logements de classe E. Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Un diagnostic établi par le Bureau Expertises et Diagnostics Immobiliers, ci-dessus nommé le 6 juillet 2007, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 210,04 kWh/m².an (classe D)
- Émissions de gaz à effet de serre : 10,33 kg éqCO2/m².an (classe B)
- Numéro d'enregistrement ADEME : non renseigné
- Recommandation et préconisation de travaux : OUI

Observation faite que ce diagnostic n'est aujourd'hui plus en cours de validité.

L'ACQUEREUR dispense expressément le VENDEUR de produire ce diagnostic, l'immeuble étant voué à la démolition.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

#### **Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

##### Broyeur

#### **Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

Il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

### Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble bâti n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.

### Système de chauffage

**Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

**Concernant l'immeuble article deux**

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le système de chauffage est électrique (convecteurs).
- Qu'il est inutilisé depuis son acquisition et qu'il n'est en conséquence pas en mesure de déclarer qu'il est fonctionnel.

L'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle, l'immeuble étant voué à la démolition.

### Climatisation/Pompe à chaleur réversible

**Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

**Concernant l'immeuble article deux**

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN n'est équipé, au sens de l'article R 224-42 du Code de l'environnement, d'aucun système thermodynamique permettant de réchauffer et de refroidir l'air intérieur.

### Citerne de gaz

**Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

### Cuve à fuel

**Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

### Cuve enterrée

**Concernant l'ensemble des immeubles**

### Panneaux photovoltaïques

**Concernant l'ensemble des immeubles**

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **Dispositif de récupération des eaux de pluie**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

### **Puits et forages domestiques - Information**

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

#### **Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est équipé d'un puits dont il ignore s'il est fonctionnel et s'il respecte le règlement sanitaire départemental et la norme AFNOR NF X10-999, dont le débit est inférieur à 1.000 m<sup>3</sup>.

Il déclare également ignorer s'il existe une communication entre l'eau du puits et l'eau potable du réseau de distribution publique.

### **Forage non domestique - Information**

Les parties sont informées du fait qu'elles doivent, conformément à la nomenclature des opérations soumises aux dispositions des articles L 241-1 à L 241-3 du Code de l'environnement, déclarer a minima en préfecture les forages non domestiques à créer, avant le début des travaux. Une autorisation préfectorale est nécessaire si le forage est susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation et de porter atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Est assimilé à un usage non domestique de l'eau tout prélèvement supérieur à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an. De même, cette autorisation est nécessaire si le forage se situe dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'utilité publique.

Si le forage a plus de 10 mètres de profondeur, une déclaration préalable doit avoir été effectuée auprès de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). S'il a plus de 50 mètres, outre une étude d'impact faite par la DREAL, une autorisation au titre du Code de l'environnement et une déclaration au titre du Code minier sont nécessaires.

Sont réputés dispensés de toute formalité, les forages relevant d'une législation antérieure au 4 janvier 1992.

### Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 m<sup>3</sup>.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

### Concernant les immeubles articles un , trois, quatre et cinq

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique étant en nature de sol non bâti.

### Concernant l'immeuble article deux

#### En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

#### En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas en mesure de déclarer ni justifier que les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique présentent ou non des anomalies ou des difficultés particulière d'utilisation.

### Etat des risques

### Concernant l'ensemble des immeubles

Un état des risques délivré par le Ministère de la Transition Ecologique le 19 septembre 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis le 24 septembre 2024, lors de l'envoi du projet du présent acte.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

#### **Radon**

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

#### **Recul du trait de côte**

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée



et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone **d'aléa moyen**.  
Une copie de la cartographie est annexée.

#### **Etude géotechnique – dispense par l'ACQUEREUR**

Le terrain nu se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, l'**ACQUEREUR** dispense expressément le **VENDEUR** de produire une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

#### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### Concernant l'ensemble des immeubles

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux

réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

*Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).*

#### **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

Les copropriétés n'étant pas dotées d'un syndic, le certificat du syndic de la copropriété, en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, attestant que l'**ACQUEREUR** n'est pas déjà propriétaire d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit ou n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer ses charges.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

#### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires n'est pas encore immatriculé compte tenu de l'absence de syndic de copropriété.

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

Le notaire y procédera dès après la signature du présent acte, aux frais du syndicat, conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article L 711-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Tant qu'ils ne sont pas immatriculés au registre et que les données y figurant ne sont pas actualisées, les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

Il est rappelé :

#### **Concernant l'immeuble article deux :**

- que l'**ACQUEREUR** doit acquérir prochainement de Mme Florence BODIO épouse COFFINET les lots numéros 1 et 2, seuls autres lots de la copropriété et aura réuni après cette acquisition l'ensemble des lots entre ses mains, de sorte que le statut de la copropriété aura disparu.

**Concernant l'immeuble article cinq :**

- que l'**ACQUEREUR** doit acquérir prochainement de Mme Florence BODIO épouse COFFINET un sixième du lot 1 et aura réuni après cette acquisition l'ensemble des lots entre ses mains, de sorte que le statut de la copropriété aura disparu.

**CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

La copropriété n'ayant pas de syndic, il n'existe pas de carnet d'entretien.

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. À défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose ce qui suit :

*"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.*

*Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :*

*1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*

*2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;*

*3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;*

*4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.*

*Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.*

*Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

*Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.*

*II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.*

*III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.*

*A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndic des copropriétaires et aux frais de ce dernier.*

*Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan."*

L'adoption de ce plan s'impose à partir :

- du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux,
- du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots principaux,
- du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés comprenant moins de 50 lots principaux.

#### FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

Aucune fiche synthétique n'a été établie.

Le décret susvisé entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, le 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Son défaut d'établissement est à la fois un motif de révocation du syndic et d'une pénalité financière automatique à sa charge.

#### EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas un tel type d'emprunt.

#### REGLEMENTATION - ASCENSEURS

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.



### GARANTIE DE SUPERFICIE

#### **Concernant les immeubles articles un , trois et quatre**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation étant en nature de sol non bâti.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

Le **VENDEUR** déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

**- 57,78 M<sup>2</sup> pour le lot numéro QUATRE (4),**

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le Bureau Expertises et Diagnostics Immobiliers, ci-dessus nommé le 6 juillet 2024 annexée.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'**actions**, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du **lot concerné**.

La révision du prix dont il s'agit consistera en **une diminution de** la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est **recevable**, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à **compter des présentes**, et ce à peine de déchéance.

Le certificat de la loi carrez a été demandé par le précédent propriétaire, par suite le certificat annexé est une photocopie de l'original annexée à l'acte d'acquisition du **VENDEUR** aux présentes.

Le **VENDEUR** reconnaît à ce sujet avoir été averti par le rédacteur des présentes :

- de l'utilité de refaire un mesurage lors de chaque vente car si la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de son acquisition, et s'il y a une action en diminution de prix de la part de l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre le propriétaire originaire.
- qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

#### **Concernant l'immeuble article cinq**

Compte tenu de la démolition ci-dessus visée en première partie des présentes, bien que l'état descriptif de division soit juridiquement toujours existant le **BIEN** est désormais en nature de sol non bâti et par conséquent n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

### STATUT DE LA COPROPRIETE

#### **Concernant les immeubles articles un , trois et quatre :**

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

**Concernant les immeubles articles deux et cinq :**

**Etats descriptifs de divisions**

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs aux états descriptifs de divisions des immeubles en copropriété.

Un exemplaire des états descriptifs de divisions a été remis dès avant ce jour à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

**Absence de syndic**

Le VENDEUR déclare :

- que la copropriété n'a actuellement ni syndic ni président nommés par les copropriétaires,
- qu'à sa connaissance aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,
- qu'il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire,
- qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Il précise être à jour avec les fournisseurs d'énergie et ne pas avoir de litiges avec eux,
- qu'aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;
- des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;
- l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic ;
- toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Le notaire a enfin indiqué à l'ACQUEREUR qu'il lui sera impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

**Concernant l'immeuble article un :**

Pour l'avoir acquis, après exercice du droit de préemption qui lui a été délégué par l'Etat de :

Monsieur Bruno Noël Henri **STUERGA**, chauffeur livreur, demeurant à BRIGNOLES (83170), 1 Traverse Sainte Catherine.

Né à BRIGNOLES (83170) le 28 février 1963.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité le 17 novembre 2004 avec Nathalie Valérie AIRO-FARULLA, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de BRIGNOLES le 17 novembre 2004.

Contrat non modifié depuis lors.

Suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON, le 4 mai 2018.

Moyennant le prix de 270.000,00 Euros.

L'intégralité de ce prix de vente, a été consigné auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, le 16 juillet 2014, conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte du récépissé, de consignation en date du 16 juillet 2014, numéro 2529156854.

Cette consignation a été signifiée à Monsieur STUERGA, par exploit effectué par Me HAZAN, Huissier de Justice à BRIGNOLES délivré le 24 juillet 2017.

Suivant requête enregistrée le 14 août 2014 près le Tribunal Administratif de TOULON, les SARL BRAMI INVEST et LAUREVA ont notamment demandé :

- L'annulation de la décision de préemption ci-dessus,
- L'annulation de la décision du 16 juin 2014 de rejet de leur recours gracieux.

Suivant jugement rendu par le Tribunal Administratif de TOULON, le 7 février 2017, ce dernier a rejeté la requête présentée par les SARL BRAMI INVEST et LAUREVA.

Ce jugement est devenu définitif.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 29 mai 2018, volume 2018P, numéro 5517.

L'état délivré sur cette publication n'a révélé aucune inscription.

#### **Concernant l'immeuble article deux et 1/6<sup>ème</sup> de l'immeuble article 4 :**

Pour l'avoir acquis, après exercice du droit de préemption qui lui a été délégué par l'Etat de :

Monsieur Jean-Pierre DOYEN, Retraité, et Madame Françoise Monique KLEIN, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à LA SEYNE-SUR-MER (83500), 45 Bis Impasse Verlaque,

Nés :

Monsieur DOYEN à METZ (57000) le 30 janvier 1947,

Madame KLEIN à METZ (57000) le 18 novembre 1947,

Mariés, Monsieur et Madame en deuxièmes noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA SEYNE-SUR-MER (83500), le 31 août 2002.

Régime non modifié.

Monsieur Jean-Pierre DOYEN étant divorcé en premières noces de Madame Marie Louise Jeanne BRZOZOWSKI.

Madame Françoise KLEIN étant divorcée en premières noces de Monsieur Adrien Philippe DORN.

Suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON, le 29 février 2008.

Moyennant le prix de 165.000,00 Euros, stipulé payable dans les conditions prévues en l'a matière et payé par la comptabilité du notaire soussigné, le 26 mars 2008.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 23 avril 2008, volume 2008P, numéro 4020.

L'état délivré sur cette publication n'a révélé aucune inscription.

**Concernant l'immeuble article trois , 4/6èmes de l'immeuble article 4 et l'immeuble article cinq :**

Pour l'avoir acquis, après exercice du droit de préemption qui lui a été délégué par l'Etat de :

La société dénommée **LES 3 PIERRES**, société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 EUROS dont le siège est à LA GARDE (83130), 108 Avenue Gabriel Péri, identifiée au SIREN sous le numéro 450343223 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à LA GARDE, du 9 octobre 2003, enregistré à TOULON NORD-EST, le 9 octobre 2003, bordereau n° 2003/537.

Suivant acte reçu par Maître Philippe BERNARD notaire à TOULON, le 16 avril 2010.

Moyennant le prix de 90.000,00 Euros stipulé payable dans les conditions prévues en l'a matière et payé par la comptabilité du notaire soussigné, le 4 juin 2010.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 28 avril 2010, volume 2010P, numéro 4210.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 2 juin 2010 et publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 10 juin 2010 volume 2010P numéro 5642.

L'état délivré sur cette publication n'a révélé aucune inscription.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

**Concernant l'immeuble article un :**

**I – Acquisition par Madame Emma GRANET**

Le BIEN objet des présentes appartenait à Madame Emma, Pierrette, Dorothee GRANET, retraitée, divorcée de Monsieur Ismaël GROLLEAU, demeurant à LA SEYNE SUR MER (83500), 41 Impasse Noel Verlaque.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à LA SEYNE SUR MER (83500), le 21 octobre 1920.

Divorcée suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de TOULON (83000) le 23 mai 1960,

Pour les avoir acquis de :

Monsieur Noël Jean Marius BARTALINI, contremaître chaudronnier, et Madame Augusta Adèle CONSANI, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LA SEYNE SUR MER,

Nés : Monsieur à LA SEYNE SUR MER, le 24 décembre 1937,

Madame à LA SEYNE SUR MER, le 17 juin 1931,

Soumis au régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de LA SEYNE SUR MER, le 6 juillet 1963,

Suivant acte reçu par Maître OLLIVIER notaire à LA SEYNE SUR MER, le 8 septembre 1967.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 75.000 euros convertie en l'obligation pour l'acquéreur de nourrir, vêtir, entretenir, blanchir, chauffer, etc... Monsieur et Madame BARTALINI, jusqu'au décès du survivant d'entre eux. Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 6 octobre 1967, volume 4613, numéro 8.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Observation faite que Monsieur et Madame BARTALINI/CONSANI sont décédés respectivement :

- Monsieur Noël BARTALINI est décédé à LA SEYNE SUR MER (Var) le 14 novembre 1973,
- Madame Augusta Adèle CONSANI est décédée à OLLIOULES (Var) le 4 septembre 1978.

## **II – Décès de Madame Emma GRANET**

Madame Emma GRANET, ci-dessus nommée,  
Est décédée à LA SEYNE SUR MER (83500), le 25 mars 2012,

En l'état d'un testament fait en la forme OLOGRAPHE en date à LA SEYNE SUR MER (Var), du 12 septembre 1967, déposé au rang des minutes de Maître Matthieu PELLETIER notaire susnommé, suivant procès-verbal de description et de dépôt dressé par lui le 5 octobre 2012, puis enregistré à TOULON dont une copie authentique du procès-verbal de description et de dépôt et une copie figurée dudit testament a été déposée au Greffe du Tribunal de Grande Instance de TOULON.

Aux termes duquel elle a institué pour légataire universel Monsieur STUERGA, susnommé et a procédé à des legs particuliers.

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Matthieu PELLETIER notaire à LA SEYNE SUR MER, le 5 octobre 2012.

Aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance de TOULON, le 5 novembre 2012, Monsieur STUERGA a été envoyé en possession de son legs universel.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Matthieu PELLETIER notaire à LA SEYNE SUR MER, le 4 mai 2018. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le +++ 2018, volume 2018P, numéro +++.

Le BIEN a été évalué à la somme de deux cent soixante-dix mille euros (270.000,00 eur) aux termes de la déclaration de succession.

## **Concernant l'immeuble article deux et 1/6<sup>ème</sup> de l'immeuble article 4 :**

I – Les biens objet des présentes appartenaient à Monsieur et Madame DOYEN/KLEIN à raison de moitié indivise en pleine propriété pour chacun, à titre de bien propre, pour les avoir acquis dans ces proportions avant leur mariage, de :

Monsieur Jean-Philippe DORIOT, marin d'Etat, demeurant à LA SEYNE SUR MER,  
Né à LUXEIL LES BAINS (Haute Saône), le 29 mai 1958,  
Célibataire,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre PORCEL Notaire à LA SEYNE SUR MER, le 1er juillet 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUARANTE DEUX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT CINQ EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTS (42.685,72 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON, le 31 juillet 1995, volume 95P, numéro 6335.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Il – Aux termes d'un acte rectificatif établi par Maître Roland CHALINE, le 29 février 2008, dont une expédition a été publiée le +++ 2008, volume 2008P, numéro +++ au premier bureau des hypothèques de TOULON,

Il a été constaté que dans les divers transferts de propriété analysés en l'origine de propriété antérieure, ainsi que dans l'acte acquisitif des vendeurs aux présentes il avait été omis les biens figurant au II de la désignation.

**Concernant l'immeuble article trois . 4/6èmes de l'immeuble article 4 et l'immeuble article cinq :**

**DU CHEF DE LA SCI LES 3 PIERRES**

Ces biens lui appartenaient pour les avoir acquis de :

- Monsieur Olivier Gabriel HERNANDEZ, sans profession, demeurant à LA CIOTAT (13600), 14 rue des Combattants,  
Né à MARSEILLE (13000) le 30 octobre 1972,  
Célibataire.

- Monsieur Gilles André Frédéric SANCHEZ, Professeur, époux de Madame Nathalie Marie Albine BATTISTI, demeurant à AUBAGNE (13400), Résidence "La Verduze, Bâtiment 6, 55 avenue Mireille Lauze,  
Né à MARSEILLE (13000) le 1<sup>er</sup> septembre 1972,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage non modifié reçu par Maître CHALINE, Notaire à LA SEYNE SUR MER, le 8 septembre 2003, préalable à son union célébrée à la mairie de CARNOUX-EN-PROVENCE (13470), le 20 septembre 2003.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Michel GRAS Notaire à LA GARDE (VAR), le 10 octobre 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt onze mille cinq cents euros (91.500,00 eur) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1<sup>ER</sup> bureau des hypothèques de TOULON, le 27 novembre 2003, volume 2003P, numéro 11427.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

**DU CHEF DE Messieurs HERNANDEZ et SANCHEZ**

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenaient en propre et en pleine propriété à raison de moitié indivise chacun de Messieurs HERNANDEZ et SANCHEZ, susnommés,

Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait dans lesdites proportions de :

- Madame Claudette Anne Marie ARMANDO, épouse de Monsieur Jean Marie REQUIN, née à VIGNOLO (Italie) le 24 janvier 1941,

- Monsieur Palmiro Francesco ARMANDO, époux de Madame Juliette Angèle SANTONI, né à VIGNOLO (Italie) le 24 septembre 1945,



- Et Madame Maria Luisa ARMANDO née à CAPITAN BERMUDEZ (Argentine) le 26 juin 1944,

Aux termes d'un acte dressé par Maître Roland CHALINE, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 23 décembre 2002,

Moyennant le prix principal de 55.644,00 euros payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique dudit acte été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON les 10 janvier et 17 avril 2003, volume 2003P numéro 250.

#### **DU CHEF DES CONSORTS ARMANDO**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient aux Consorts ARMANDO susnommés par suite des faits et en vertu des actes suivants :

**I - Originairement**, lesdits biens et droits immobiliers appartenaient, savoir :

- Partie à Monsieur Michel Albert ARMANDO, cimentier, et Madame Marie GUIBAUDO, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LA SEYNE SUR MER (VAR), Impasse Noël Verlaque,

Nés :

Monsieur à NICE (Alpes Maritimes), le 9 février 1907,

Et Madame à VIGNOLO (Italie), le 19 février 1910,

Mariés sans contrat devant Monsieur le Consul d'Italie à TOULON le 21 Juillet 1934,

Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait à raison de moitié indivise chacun, suivant acte reçu par Me OLLIVIER, notaire à LA SEYNE SUR MER (Var), le 16 décembre 1955, de :

Monsieur Baptistin Joseph ODIARDO, propriétaire, demeurant à LA SEYNE SUR MER (Var), rue Camille Flammarion,

Né à LA SEYNE SUR MER (Var), le 25 février 1883,

Moyennant le prix principal de 350.000,00 Francs d'alors, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Précision étant ici faite, qu'audit acte avait été stipulé que faisait partie de ladite vente des droits indivis avec d'autres propriétaires, Madame Marcelle LUNGARI et Madame Louise CANALE sur une cour, un puits avec lavoir, un petit enclos pour fosse d'aisance, et un couloir d'accès sis au rez-de-chaussée de la maison.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON le 14 janvier 1956 volume 1789 numéro 35.

- Et partie à Madame Lucie Madeleine Marguerite ARMANDO, marchande foraine, veuve en premières noces non remariée de Monsieur François Louis Marius MAURIN, demeurant à SIX FOURS LA PLAGE (Var), 11 Rue de la République, Née à NICE (Alpes Maritimes), le 26 janvier 1911,

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite suivant acte reçu par Me OLLIVIER, notaire à LA SEYNE SUR MER (Var), le 16 décembre 1955, de :

Madame Marcelle Hélise FERRANDIN, sans profession, épouse de Monsieur Alexandre LUNGARI, demeurant à LA SEYNE SUR MER, Quartier du Camp de Laurent,

Née à LA SEYNE SUR MER (Var), le 28 septembre 1912,



Soumise au régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de LA SEYNE SUR MER (Var), le 16 mars 1933.

Moyennant le prix principal de 350.000,00 Francs d'alors, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Précision étant ici faite, qu'audit acte avait été stipulé que faisait partie de ladite vente des droits indivis avec d'autres propriétaires, Monsieur Baptistin ODIARDO et Madame Louise CANALE, sur une cour, un puits avec lavoir, un petit enclos pour fosse d'aisance, et un couloir d'accès sis au rez-de-chaussée de la maison.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON le 21 janvier 1956 volume 1790 numéro 32.

De sorte que les parties indivises susvisées restaient appartenir à :  
- Madame Louise CANALE, laquelle est décédée le 16 juin 1968 laissant pour lui succéder un légataire universel, son neveu, Monsieur Charles ODIARDO, ci-après plus amplement dénommé,

L'attestation immobilière après son décès a été reçue par Me OLLIVIER notaire à LA SEYNE SUR MER (Var), le 27 janvier 1969 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON (Var), le 14 février 1969 volume 5180 numéro 10.

- Madame Lucie ARMANDO,
- Et Monsieur et Madame Michel ARMANDO,

**II -** Suivant acte reçu par Maître Albert PORCEL, notaire à LA SEYNE SUR MER (Var), le 28 février 1978,

Il a été procédé au partage partiel des parties communes susvisées entre :

- Monsieur Charles Constant ODIARDO, retraité, demeurant à LA SEYNE SUR MER (Var), Quartier Gai Versant, Les Platanes,  
Né à MARSEILLE (Bouches du Rhône), le 25 juillet 1912,  
Epoux de Madame Clémence Linda Argia DE LUCA,
- Monsieur et Madame Michel ARMANDO, susnommés,
- Et Madame Lucie ARMANDO, susnommée,

Audit acte la parcelle cadastrée section AP numéro 312 a été attribuée à raison de moitié indivise chacun à Monsieur et Madame Michel ARMANDO et à Madame Lucie ARMANDO veuve MAURIN.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AP numéro 314 ainsi que le couloir sont resté indivis entre les copartageants.

Ledit partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON (Var) le 16 mars 1978 volume 3249 numéro 17.

**III -** Monsieur Michel Albert ARMANDO susnommé est décédé à LA SEYNE SUR MER (Var), le 5 octobre 1981, en l'état d'une donation à son épouse reçue par Me BLANCHARDON, notaire à LA SEYNE SUR MER (Var), le 22 août 1975, régulièrement enregistrée après décès.

Ladite donation entre époux portant sur l'universalité des biens mobiliers et immobiliers composant sa succession,

Laissant pour recueillir sa succession :

Son épouse survivante :  
 Madame Maria GHIBAUDO, susnommée,  
 Donataire en vertu de la donation susvisée,

Et comme héritiers naturels et de droit, conjointement pour le tout et divisément chacun pour moitié, ses deux enfants légitimes issus de son union avec Madame Maria ARMANDO,  
 Monsieur Palmiro ARMANDO,  
 Et Madame Claudette ARMANDO, épouse de Monsieur REQUIN,  
 Tous deux susnommés.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître DAUPLAY, notaire susnommé, le 5 novembre 1981.

L'attestation constatant la transmission des biens et droits immobiliers a été reçue par le même notaire, le 18 mai 1982 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON (Ver), le 25 juin 1982 volume 5308 numéro 10.

Audit acte, Madame Maria GHIBAUDO veuve de Monsieur Michel ARMANDO a déclaré opter pour l'exécution de la donation susvisée en USUFRUIT pour la totalité,

Les biens immobiliers transmis ont été évalués audit acte à la somme de 192.500,00 Francs d'alors.

IV - Suivant acte reçu par Me DAUPLAY, notaire susnommé, les 17 et 18 mai 1982,

Il a été procédé à l'état descriptif de division de l'immeuble cadastré section AP numéro 55, en cinq lots de copropriété numérotés de UN (1) à CINQ (5),

V - Madame Lucie Madeleine Marguerite ARMANDO, veuve de Monsieur François MAURIN est décédée intestat à MARSEILLE, le 7 janvier 1986,

Laissant pour recueillir sa succession, à défaut de descendants légitimes naturels ou adoptifs et d'ascendant.

1°) Monsieur Jorge Francisco Pedro ARMANDO ou ARMAND, retraité, demeurant à SANTA FE (Argentine), 2154 CAPITAN BERMUDEZ Venezuela 445, Veuf en premières noces non remarié de Madame Carmen BOY, Né à CERVESCA -Cuneo- (Italie), le 10 décembre 1902,

Son frère germain comme étant issu avec elle et Monsieur Michel ARMANDO susnommé, du mariage de Monsieur Jean Antoine ARMANDO et Madame Anne OCCECCI tous deux décédés.

Héritier pour MOITIE.

2°) - Madame Claudette Anne ARMANDO épouse de Monsieur REQUIN, susnommée,

- Et Monsieur Palmiro Francesco ARMANDO, susnommé,

Ses neveu et nièce venant à sa succession par représentation de Monsieur Michel ARMANDO, époux de Madame Marie GHIBAUDO, décédé à LA SEYNE SUR MER le 2 octobre 1981 ainsi qu'il est dit ci-dessus, leur père, autre frère germain de Madame Lucie ARMANDO comme étant issu du mariage des époux ARMANDO/OCCELLI susnommés,

Héritiers ensemble pour MOITIE et divisément chacun pour UN QUART.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Michel BOYER, notaire à TOULON (Var), le 24 mai 1988,

L'attestation constatant la transmission des biens immobiliers a été reçue par le même notaire le 24 mai 1988 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 5 juillet 1988 volume 1988P, numéro 5947.

Audit acte, les biens transmis, soit les lots numéros 3, 5 et le tiers indivis du lot numéro 1 ont été évalués à la somme de 80.000,00 Francs d'alors.

**VI - Madame Marta GHIBAUDO** veuve de Monsieur Michel ARMANDO est décédée intestat, à LA SEYNE SUR MER, le 5 février 1998,

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame Claudette ARMANDO,

Et Monsieur Palmiro ARMANDO,

Tous deux susnommés,

Ses deux enfants légitimes, héritiers à réserve et de droits conjointement pour la totalité, et divisément pour MOITIE CHACUN,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Me CHALINE, notaire à LA SEYNE SUR MER, le 12 juin 1998.

La transmission des biens immobiliers a été constatée suivant acte reçu par le même notaire le 30 décembre 1998 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 4 février 1999 volume 1999P, numéro 1120.

Audit acte, les biens immobiliers transmis, soit les lots numéros 2 et 4, et le sixième indivis du lot 1, le sixième indivis de la parcelle cadastrée section AP numéro 314, et le quart indivis de la parcelle cadastrée section AP 312, ont été évalués à la somme de 75.000,00 Francs d'alors.

**VII - Monsieur Jorge Francisco Pedro ARMANDO** susnommé, est décédé intestat, à CAPITAN BERMUDEZ (Argentine), le 22 janvier 1990,

Laissant pour recueillir sa succession :

- Madame Marta Luisa ARMAND, susnommée,

- Et Madame Carmen Lucia ARMAND, sans profession, demeurant à CAPITAN BERMUDEZ (Argentine),

Née à CAPITAN BERMUDEZ (Argentine), le 3 novembre 1940,

Célibataire,

Ses deux filles légitimes issue du mariage du défunt avec Madame Carmen BOY son épouse prédécédée, héritières à réserve et de droit ensemble pour le tout et divisément pour MOITIE CHACUNE,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu ce jour par Me CHALINE, notaire susnommé.

La transmission des biens immobiliers a été constatée suivant acte reçu par le même notaire, le 23 décembre 2002 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON, le 10 janvier 2003, volume 2003P, numéro 242.

Audit acte, les biens et droits immobiliers transmis soit les deux douzièmes indivis du lot numéro 1, les lots numéros 3 et 5, le quart indivis de la parcelle cadastrée section AP numéro 312, et le sixième indivis de la parcelle cadastrée section AP numéro 314, ont été évalués à la somme de 13.931,34 Euros.

**VIII - Madame Carmen Lucia ARMAND**, susnommée, est décédée intestat, à CAPITAN BERMUDEZ (Argentine), le 22 novembre 1995,

Laissant pour recueillir sa succession, à défaut d'ascendant ou descendant légitime naturel ou adoptif :

Madame Marta Luisa ARMAND, susnommée,  
Sa sœur germaine comme étant issue avec elle du mariage de Monsieur Jorge ARAMANDO ou ARMAND et Madame Carmen BOY.  
Pour la TOTALITE des biens dépendant de cette succession.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu le 23 décembre 2002 par Maître CHALINE, notaire susnommé.

La transmission des biens immobiliers a été constatée suivant acte reçu par le même notaire, le même jour, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON, le 10 janvier 2003, volume 2003P, numéro 244.

Audit acte, les biens transmis ont été évalués à la somme de 6.965,67 Euros.

#### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

#### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : en l'Hôtel de la Métropole.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : son siège social.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial **dénommé** en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes **complémentaires** ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, **sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts**, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles **reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.**

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, **notamment de formalités d'actes.**

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sur cinquante et un pages**

##### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

##### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



