

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 17 OCTOBRE 2022**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
12	0	4
OBJET DE LA DECISION N° 22/597 ACQUISITION DE L'IMMEUBLE DENOMME MAISON DE LA CREATIVITE A TOULON RUE CHALUCET VOLUMES 1 ET 3 CADASTRE SECTION CP N° 232 - ACQUISITION DE DIX PLACES DE PARKING DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER LA VOILE BLANCHE A TOULON RUE CHALUCET VOLUME 3 CADASTRE SECTION CP N° 229 ET 237		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

PRESENTS :

M. Jean-Louis MASSON, M. Thierry ALBERTINI, M. Robert BENEVENTI, M. Gilles VINCENT, M. Robert CAVANNA, M. Hubert FALCO, M. Hervé STASSINOS, M. Francis ROUX, M. Arnaud LATIL, Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Geneviève LEVY.

ABSENTS :

M. Ange MUSSO, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Jean-Pierre COLIN, M. Christian SIMON.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 22/597

BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022

O B J E T : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE DENOMME MAISON DE LA CREATIVITE A TOULON RUE CHALUCET VOLUMES 1 ET 3 CADASTRE SECTION CP N° 232 - ACQUISITION DE DIX PLACES DE PARKING DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER LA VOILE BLANCHE A TOULON RUE CHALUCET VOLUME 3 CADASTRE SECTION CP N° 229 ET 237

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 n°21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations au Président et au Bureau,

VU l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, notamment l'article 2 fixant le seuil de saisine des Domaines à 180 000 € pour les acquisitions,

VU la décision du Bureau Métropolitain n°19/487 du 13 mai 2019, autorisant la prise à bail en état futur d'achèvement des locaux sis dans l'immeuble situé à Toulon, rue Chalucet, aujourd'hui dénommé Maison de la Créativité, aux niveaux 3, 4 et 5,

VU le bail commercial en l'état futur d'achèvement consentie par la SCI CHALUCET à la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 24 juillet 2019 relatif aux locaux d'une surface de 894,30 m² situés au 3^{ème} étage, ainsi qu'aux locaux de 913,20 m² situés au 4^{ème} étage de l'immeuble dénommé « Maison de la Créativité », situé à Toulon (83000) rue Chalucet,

VU la convention de sous-location d'un local commercial en l'état futur d'achèvement consentie par la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale du Var à la Métropole en date du 24 juillet 2019 relative aux locaux d'une surface de 918,70 m² situés au 5^{ème} étage de l'immeuble dénommé « Maison de la Créativité », situé à Toulon (83000) rue Chalucet,

VU l'offre formulée par la Métropole le 26 octobre 2021 auprès de la SCI CHALUCET, propriétaire, proposant d'acquérir l'immeuble dénommé « Maison de la Créativité »,

VU l'avis des Domaines n°2021-83137-84320 en date du 10 décembre 2021,

VU le courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale du Var en sa qualité de gérante de la SCI CHALUCET, en date du 14 mars 2022 confirmant le prix de vente de l'immeuble dénommé « Maison de la Créativité »,

CONSIDERANT qu'en date du 24 juillet 2019, la SCI CHALUCET a consenti à la Métropole un bail commercial en l'état futur d'achèvement relatif aux locaux situés au 4^{ème} étage de l'immeuble dénommé « Maison de la Créativité », situé à Toulon (83000) rue Chalucet,

CONSIDERANT qu'en date du 24 juillet 2019, la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale du Var a consenti à la Métropole une convention de sous location d'un local commercial en l'état futur d'achèvement relative aux locaux situés au 3^{ème} et au 5^{ème} étage du même immeuble,

CONSIDERANT que dans le cadre de ses compétences en matière de culture, la Métropole accueille au sein des 4^{ème} et 5^{ème} étage, l'association les Arts Décoratifs dits « MAD », et son entité l'école Camondo, apportant ainsi son soutien aux activités de ces deux structures,

CONSIDERANT que le 3^{ème} étage consiste en des espaces mutualisés mis à disposition pour les formations de l'université, des écoles d'ingénieurs, et d'autres structures d'enseignement travaillant en synergie avec les formations dispensées au sein de la Maison de la Créativité,

CONSIDERANT que depuis 2019, la Métropole assume, sur son budget de fonctionnement, le coût de l'occupation des 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étage de la Maison de la Créativité, représentant respectivement les sommes suivantes :

- 3^{ème} étage (CCIV) : 229 677,68 € TTC de loyer annuel et 44 072,20 € TTC de charges annuelles,
- 4^{ème} étage (SCI CHALUCET – Real Blue) : 227 722,16 € TTC et 45 820,72 € TTC de charges annuelles,
- 5^{ème} étage (CCIV) : 229 018,04 € TTC et 45 819,76 € TTC de charges annuelles,
- Soit un montant total pour les loyers de 686 417,88 € TTC, auquel s'ajoute la somme de 135 712,68 € de charges,

CONSIDERANT l'impact financier de ces locations sur le budget de fonctionnement de la Métropole, celle-ci a fait connaître, depuis le 29 août 2019, à la SCI CHALUCET sa volonté d'acquérir l'immeuble dénommé « Maison de la Créativité » dans un souci de rationalisation budgétaire et afin de réduire ses dépenses en fonctionnement,

CONSIDERANT qu'aux termes d'un bail en l'état futur d'achèvement, la SCI CHALUCET loue les trois premiers niveaux de la « Maison de la Créativité » à l'établissement d'enseignement supérieur dénommé « Kedge Business School », école de commerce française privée d'intérêt général, moyennant un loyer de 209 euros hors taxes par m² (pour un peu plus de 2 000 m², soit environ 420 000,00 euros HT), loyer que la métropole encaissera une fois devenue propriétaire,

CONSIDERANT que par courrier du 29 décembre 2019, la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale du Var en sa qualité de gérante de la SCI CHALUCET a accepté le principe d'une cession de cet immeuble,

CONSIDERANT qu'aux termes d'un courrier du 26 octobre 2021, la Métropole a confirmé son accord pour acquérir l'immeuble dénommé « Maison de la Créativité » situé à Toulon (83000) rue Chalucet, figurant au cadastre sous la section CP n°232,

CONSIDERANT qu'en sus de l'immeuble vendu par la SCI CHALUCET, la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale du Var vend également à la Métropole dix (10) places de stationnement situées dans l'ensemble immobilier dénommé "LA VOILE BLANCHE" à Toulon (83000) Rue Chalucet, et figurant au cadastre, dans le volume n°3, section CP numéros 229 et 237, soit les lots n° 134, 135, 136, 137, 138, 147, 148, 149, 150 et 151,

CONSIDERANT que la Métropole a demandé à la SCI CHALUCET que, préalablement à la signature de l'acte d'authentique, tous les désordres connus liés au contrat d'Assurance Dommages Ouvrages soient réglés ou en cours de gestion conformément à l'article L-242-1 du Code des Assurances,

CONSIDERANT que la vente de la totalité des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, a été consentie moyennant le prix global de VINGT TROIS MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE euros hors taxes (23 291 000,00 € HT), en ce non compris la taxe sur la valeur ajoutée,

CONSIDERANT que le rapport d'évaluation rendu par le Pôle d'évaluations domaniales a déterminé la valeur vénale de l'immeuble vendu, en ce compris les places de parking, à VINGT ET UN MILLIONS d'euros (21 000 000,00 €),

CONSIDERANT que suite à la demande de baisse du prix de vente formulée par la Métropole aux termes de courriers en date des 10 janvier et 18 février 2022, la SCI CHALUCET a justifié, et maintenu le prix de vente initialement avancé tant par la présentation du bilan financier de clôture de l'opération de construction indiquant le coût de revient total de l'ouvrage, que par courrier du 14 mars 2022, ci-annexé,

CONSIDERANT que l'immeuble désigné sous l'appellation « Maison de la Créativité » allie performance technique et architecture contemporaine de caractère, au cœur d'un quartier en plein essor, animé par la jeunesse et disposant des commodités liées à la présence d'un nœud multimodal de transport, en en faisant un des emblèmes de ce secteur du renouveau de la ville,

CONSIDERANT que dans son rapport d'évaluation (article 6), l'administrateur des finances observe que le prix de revient pourrait être considéré comme représentant peu ou prou la valeur vénale du bien, sous réserve de l'analyse des différents coûts avancés, sans que cette mission d'analyse n'entre dans son champ de compétence,

CONSIDERANT que la méthode d'évaluation utilisée, procède d'une comparaison d'immeubles à vocation tertiaire, proposant des revenus locatifs identiques à celui objet de la vente, sans tenir compte de sa spécificité puisque lesdits termes de comparaison situés en périphérie de la Métropole sont plus anciens, de faibles surfaces et moins bien situés,

CONSIDERANT que, attaché à cette méthode d'estimation, le pôle d'évaluations domaniales a conclu dans son rapport, à la liberté d'utiliser une marge d'appréciation de 15 %, en raison du caractère exceptionnel du bien, alors qu'habituellement, la marge accordée par les services des domaines n'est que de 10 %,

CONSIDERANT que le prix initialement envisagé s'inscrit dans cette tolérance,

CONSIDERANT que dans la perspective de l'acquisition de la « Maison de la Créativité », la Métropole a sollicité auprès de collectivités territoriales et de l'Etat, les subventions suivantes :

- auprès de l'Etat au titre du contrat métropolitain de relance et de transition écologique, à hauteur de 5 millions d'euros, dont Monsieur le Préfet du Var a confirmé la recevabilité par courrier en date du 29 mars 2022,
- auprès du Conseil Départemental du Var au titre de la programmation des investissements, à hauteur de 5,5 millions d'euros, accordée par délibération de la Commission permanente dudit Conseil départemental dans sa séance du 25 avril 2022,
- auprès du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur - Région Sud - à hauteur de 5 millions d'euros, dont le principe a été confirmé aux termes d'un courrier en date du 14 septembre 2022,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'ACCEPTER l'acquisition auprès de la SCI CHALUCET, du bâtiment dénommé «Maison de la Créativité » situé à Toulon (83000) Rue Chalucet, volumes 1 et 3, d'une superficie d'environ 5 185 m² utiles, cadastré section CP n°232 pour 13 ares 47 centiares, moyennant le prix principal toutes taxes comprises de VINGT-SEPT MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE QUATRE CENTS euros (27 764 400,00 € TTC), ce prix comprenant la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % pour un montant de QUATRE MILLIONS SIX CENT VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENTS euros (4 627 400,00 €), soit un prix hors taxe de VINGT-TROIS MILLIONS CENT TRENTE-SEPT MILLE euros (23 137 000,00 € HT).

ARTICLE 3

D'ACCEPTER l'acquisition, auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale du Var, de dix places de stationnement dans l'ensemble immobilier dénommé "LA VOILE BLANCHE" situé à Toulon (83000), Rue Chalucet, cadastré, dans le volume n°3, section CP numéro 229 et 237, à savoir les lots n°134, 135, 136, 137, 138, 147, 148, 149, 150 et 151, moyennant le prix principal Toutes Taxes Comprises de CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE HUIT CENTS euros (184.800,00 € TTC), ce prix comprenant la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % d'un montant de TRENTE MILLE HUIT CENTS euros (30 800,00 €), soit un prix hors taxe de CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE euros (154 000,00 € HT),

ARTICLE 4

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole à signer tous actes et documents en lien avec ce dossier, à verser sur la comptabilité de Maître Alexandra MIGNON-GUZMAN, notaire à Toulon, une provision sur frais d'acte, à payer comptant, le prix stipulé à l'acte, sur la comptabilité de l'office notarial chargé d'instrumenter, et à acquitter tous les frais y afférents, prorata de taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute indemnité d'immobilisation le cas échéant,

ARTICLE 5

DE DESIGNER l'étude de Maître Jean-Pierre PORCEL, titulaire d'un office notarial à La Seyne-sur-Mer (83500), en vue de représenter la Métropole dans la rédaction de l'acte authentique de vente à établir en participation avec Maître Alexandra MIGNON-GUZMAN, notaire à Toulon, représentant le vendeur,

ARTICLE 6

DE DIRE que les crédits sont inscrits au budget annexe "Espaces d'activités entrepreneuriales, innovantes et universitaires » (BA11) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, n° d'opération 11007 chapitre 21 article 21311.

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

Fait à Toulon, le 17 octobre 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR	12
CONTRE	0
ABSTENTION	0





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'Évaluations Domaniales

Place Besagne – Centre Mayol – BP 1409

83056 TOULON CEDEX

Téléphone : 04.94.03.81.35

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

Toulon, le 10 décembre 2021

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice Roux

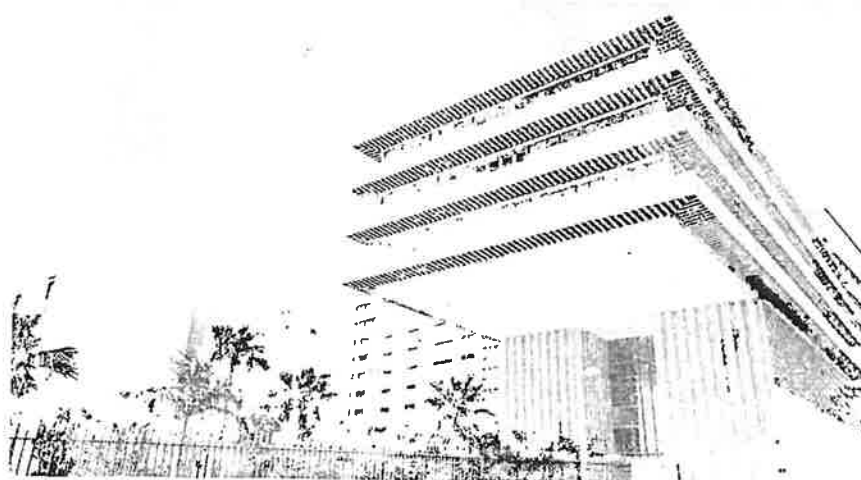
Courriel : patrice.roux@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 60 54 53 22

Réf. OSE : /2021-83137-84320

RAPPORT D'ÉVALUATION

<i>Désignation du bien :</i>	Maison de la Créativité
<i>Adresse du bien :</i>	1 Parvis des Écoles / 9 rue Chalucet
<i>Commune :</i>	Toulon
<i>Département :</i>	Var
<i>Valeur vénale</i>	21 000 000 €



1 - SERVICE CONSULTANT

Société d'Economie Mixte Var aménagement (SAEM VAD)

Affaire suivie par Frédérique SUCH

04 94 03 95 86 / f.such-gavory@vad83.eu

2 - DATE ET OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

La Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) projette d'acquérir les locaux de la maison de la Créativité et de la Connaissance au prix amiable de 23 300 000 € HT constituant le coût opérationnel de l'opération selon le bilan simplifié transmis par le consultant.

Ces locaux, qui ont été récemment édifiés, appartiennent à la SCI Chalucet. Cette dernière société a été constituée pour les besoins ad hoc de l'opération par la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale (CCIT) du Var, la Société d'Aménagement d'Economie Mixte Var Aménagement Développement (SAEM VAD) et la Caisse des Dépôts et Consignation.

Le service a été saisi par la SAEM VAD.

3 - DESCRIPTION DU BIEN

3.1. Situation

Le bien évalué est situé sur la commune de Toulon.

Chef-lieu et préfecture du département du Var, Toulon est la troisième ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et Nice. Au dernier recensement de 2018, la métropole comptait près de 439 000 habitants (pour 176 000 habitants pour la seule population communale).

Etablie sur les bords de la mer Méditerranée, elle doit une grande partie de son développement à l'activité portuaire, principalement militaire. Elle abrite notamment le siège de la préfecture maritime de la Méditerranée.

La ville connaît depuis quelques années un important renouvellement urbain (destruction d'immeubles très dégradés, créations de nouvelles places, mise en valeur du patrimoine historique de la ville, rénovation des anciennes halles, implantation d'un hôtel de haut standing, réaménagement des gares ferroviaire et routière, aménagement de l'écoquartier Chalucet etc).

Plusieurs projets sont en cours et devraient contribuer à remodeler la ville et en accroître l'attractivité (îlot Montéty situé à proximité du bien évalué, réaménagement de la zone littorale, etc).

Un accroissement démographique soutenu témoigne de ce dynamisme (entre 2013 et 2018, la population communale a cru en moyenne de +1,5 %/an).

Pour autant, si le rayonnement de la métropole toulonnaise s'est renforcé ces dernières années, son attractivité économique et tertiaire demeure relativement limitée par la présence relativement proche des métropoles niçoise et surtout marseillaise (à environ 1 heure de route).

La Maison de la Créativité est située au cœur de la ville, à proximité des gares ferroviaire et routière. Elle a été édifiée au sein du nouvel écoquartier de Chalucet, à l'emplacement de l'ancien hôpital éponyme.

Selon un article du Moniteur en date du 4 mai 2021, cet écoquartier allie reconversion d'un terrain de 3,5 ha et valorisation du patrimoine.(...) *Après six ans de conception et trois ans de travaux pilotés par la métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), l'opération de renouvellement urbain a été distinguée en obtenant, en phase réalisation, le niveau 3 du label Ecoquartier et le niveau Or de la démarche Quartiers durables méditerranéens. La valorisation du patrimoine existant, les 5 000 essences méditerranéennes plantées, la conception bioclimatique des bâtiments, le réemploi des matériaux pour les terrassements, ainsi que la présence de l'eau et la mixité des fonctions sont les différents points qui lui ont valu cette reconnaissance.*

3.2. Références Cadastres et état descriptif de division en volumes

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)
Toulon	CP 232	1 Parvis des Écoles	1 347

La parcelle a fait l'objet d'une division en volumes. Les locaux de la Maison de la Créativité correspondent au volume 3.

Positionnement et définition des Volumes							
Volume	Fraction	Niveaux	Altitude inférieure (mètres)	Altitude supérieure (mètres)	Nature	N° de Repérage du périmètre	Superficie (m²)
1		Tréfonds	Infini	+10.00	TREFONDS-CCIV	116, 204:207, 116	1.347
2	a	Terrain	+10	+14.90	AGGLOMERATION TOULON PROVENCE MEDITERRANEE	(116, 204:207, 116) - (1000:1007, 1000)	609
2	b	Terrain	+14.90	+18.50	AGGLOMERATION TOULON PROVENCE MEDITERRANEE	(116, 204:207, 116) - (1008:1186, 1001, 002, 1187:1389, 1008)	595
2	c	Terrain	+18.50	+22.10	AGGLOMERATION TOULON PROVENCE MEDITERRANEE	(116, 204:207, 116) - (1008:1186, 1390:1507, 1187:1389, 1008)	605
2	d	Terrain et Infini	+22.10	+29.15	AGGLOMERATION TOULON PROVENCE MEDITERRANEE	(116, 204:207, 116) - (1008:1084, 1508:1511, 1117:1186, 1390:1507, 1187:1389, 1008)	595
3	a	Bâtiment	+10.00	+14.90	BATIMENT-CCIV	1000:1007, 1000	738
3	b	Bâtiment	+14.90	+18.50	BATIMENT-CCIV	1008:1186, 1001, 1002, 1187:1389, 1008	752
3	c	Bâtiment	+18.50	+22.10	BATIMENT-CCIV	1008:1186, 1390:1507, 1187:1389, 1008	742
3	d	Bâtiment	+22.10	+29.15	BATIMENT-CCIV	1008:1084, 1508:1511, 1117:1186, 1390:1507, 1187:1389, 1008	752
3	e	Bâtiment et Infini	+29.15	Infini	BATIMENT-CCIV	116, 204:207, 116	1.347

3.4. Descriptif

L'immeuble développe une superficie de plancher de 5 235 m². Il est constitué de 8 niveaux dont un niveau de sous-sol partiel, un rez de jardin, un rez-de-chaussée et une toiture terrasse.

Les trois niveaux supérieurs en porte-à-faux occupent l'essentiel de l'emprise parcellaire.

Selon un article en ligne disponible sur le site de la MTPM :

La Maison de la Créativité située dans l'axe de la rue Chalucet, à l'Est du quartier de la créativité et de la connaissance, se caractérise à la fois par son hall traversant intérieur qui permet d'accompagner la promenade Chalucet et par son porche en forme de porte-à-faux monumental en charpente métallique. Ce dernier permet de valoriser la silhouette très caractéristique du bâtiment, par un ancrage en piédestal qui lui confère une allure prestigieuse et permet également de respecter le rythme scandé par les rues haussmanniennes du tissu attenant.

Pour la réalisation de ce porte-à-faux en acier, véritable tour de force, réalisé par l'architecte Christian Devillers, 142 poteaux en béton ont été posés autour du bâtiment. Leur longueur a varié de 10,80 m à 15,70 m, le poids des plus lourds a été de 6,2 t. Ils ont été fabriqués à Marignane dans l'usine Méditerranée Préfabrication Vinci. Trois niveaux, en porte-à-faux, en ossature métallique sont ainsi venus par la suite s'y amarrer et créer cette porte d'entrée monumentale. L'Ar Aménagement Développement a réalisé la conduite d'opération et le suivi des travaux.

Les façades et certains éléments d'architecture intérieurs ont été laissés en béton brut.

L'accès principal se réalise en rez-de-chaussée côté Nord par un sas sécurisé donnant sur un hall avec banque d'accueil et portiques permettant un accès rapide par badge.

Un grand escalier central (pouvant servir de gradins pour des projections) assure la liaison entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin. Ce dernier ouvre au Sud sur une élégante esplanade et au-delà sur le parc Alexandre 1er (complètement réaménagé et agrandi dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'écoquartier).

Un puits de lumière central s'élève depuis le rez-de-jardin. Il permet notamment une ventilation naturelle en intersaison.

La desserte des étages est assurée par trois escaliers et deux ascenseurs (dont un duplex) positionnés côté rue Chalucet. L'escalier Sud et l'Escalier Nord assurent la desserte de tous les étages alors que l'escalier central s'arrête au troisième étage. L'ascenseur Sud peut également faire office de monte-charge.

Les locaux techniques ont été installés en toiture-terrasse (Pompe à chaleur gaz, etc) ou en sous-sol (onduleur, serveur). Ce dernier accueille également divers locaux de stockage et de rangement.

Si une partie de la terrasse accueille des installations techniques, si une autre partie fait office de bassin de rétention en permettant de ralentir l'écoulement des eaux pluviales, une partie de la terrasse, notamment à l'avant du bâtiment (partie en porte à faux) pourrait faire l'objet ultérieurement d'un aménagement (des coffres ont été créés à cet effet pour faciliter la pause ultérieure de piliers).

Les deux derniers niveaux (4^e et 5^e étages), occupés par l'école Camondo, sont constitués de grands plateaux équipés de ventilo-convecteurs, de dalles acoustiques et entourés de coursives. Très lumineux, ils offrent dans leur partie en surplomb une vue magnifique et imprenable sur la rade.

Chaque niveau possède sa propre baie de brassage informatique et est équipé de sanitaires.

L'immeuble est classé ERP 2^e catégorie R avec activité de type W. Sa capacité d'accueil est prévue pour 945 personnes.

Les paris architecturaux audacieux (porte à faux et puits de lumière) ont nécessité des investissements très lourds afin de répondre aux diverses normes de sécurité, notamment anti-incendie (avec notamment des vitrages offrant une résistance renforcée au feu).

L'immeuble, principalement à usage d'enseignement, se caractérise par de très grandes salles, lumineuses et modulables grâce à la présence de cloisons mobiles coulissantes.

L'immeuble est conforme à la norme RT 2012 et répond à un haut niveau d'exigence en matière environnementale¹.

Dix places de stationnements en sous-sol d'un bâtiment édifié sur les parcelles CP n°229 et 237 sont également cédées avec les locaux de la Maison de la Créativité.

¹ Selon l'information délivrée lors de la visite le 9 décembre 2021 l'édifice répond au label BDM (bâtiment durable méditerranéen) niveau bronze. Cf. également l'attestation de prise en compte de la RT 2012 par la société DEKRA INDUSTRIAL.

3.5. Surfaces du bâti

Le consultant fait état d'une superficie de plancher de 5 235 m².

Les services fonciers font état de trois locaux catégorisés ENS 1 et 2 d'une superficie utile respective de 987 m², 2 152 m² et 1 844 m². Soit une superficie utile totale de 4 983 m².

4 – SITUATION JURIDIQUE

4.1. Propriété de l'immeuble

La SCI Chalucet est propriétaire des locaux pour les avoir acquis en cours de construction de la CCI du Var par acte du 26 mars 2019.

4.2. Conditions d'occupation actuelles

Trois baux en état futur d'achèvement (BEFA) ont été signés au profit de la MTPM et de la CCI du Var.

Contrat de location	Date de signature	Bailleur /Preneur	Sous-occupant	Localisation des locaux	Superficie (m2)	Loyer annuel HT HC (€)
BEFA n°1	20/03/2019	SCI Chalucet / CCI du Var	Groupe Kedge Business School ² (bail du 05/07/2019) MTPM pour le 3 ^e étage (bail du 24/07/2019)	Sous-sol, RdC, RdJ, 1 ^{er} , 2 ^e et 3 ^e étages	2 972.9 (dont 187,5 M2 en sous-sol)	621 336.10
BEFA n°2	20/03/2019	SCI Chalucet / CCI du Var	MTPM (école Camondo)	5 ^e étage	921,48	192 008.30
BEFA n°3	24/07/2019	SCI Chalucet / MTPM		4 ^e étage	913,20	190 858.80

Le montant des loyers a été fixé uniformément à 209 € le M2 HT HC (indexé sur l'ILAT) dans le cadre de baux commerciaux de 12 ans. Les preneurs n'ont pas la possibilité de donner congé avant le terme de cette période.

Le preneur (ou le sous-occupant le cas échéant) supporte en outre la taxe foncière et les taxes additionnelles ainsi que l'intégralité des primes d'assurances.

2 Kedge BS est une École de management française de référence présente sur 4 campus en France (Paris, Bordeaux, Marseille et Toulon), 2 en Chine, 1 en Afrique et 4 campus associés. Sur son campus de Toulon, Kedge BS accueille près de 400 étudiants qui se forment à deux programmes d'enseignement. D'une part, le Msc Ingénierie d'Affaires, un programme de double compétence qui recrute à partir de Bac+2, et forme chaque année près de 300 étudiants au management des technologies. Et le Kedge Bachelor, qui accueille un peu moins de 100 étudiants sur trois années, un programme Post Bac en management, qui délivre à Bac+3. Ces deux formations sont visées par l'État.

5 – BILAN OPÉRATIONNEL

Echelle de novembre		Programme d'investissement	Bilan
			révisé court-réal
		Operation	23 301 246
		Terrain	2 214 247
		Prix de location	1 947 000
		Frais sur acquisition	287 347
		Etudes préalables	222 795
		Etudes programmation	22 225
		Etude de sol	
		Relevé géométrique	
		Concours	200 570
		Honoraires	2 776 249
		Mise à l'œuvre	1 957 703
		Bureau de contrôle	27 510
		Contrôle de sécurité	15 625
		Contrôle d'opération	727 371
		Aménagement de l'ouvrage	7 050
		Prestations	16 043 007
		Travaux en base	15 035 297
		Aménagement des locaux	752 300
		Travaux de parking (LC)	54 000
		Salariés	11 000
		Divers	1 434 858
		Publicités / reprographie	26 000
		Taxe d'aménagement	231 577
		Redevance architecturale	5 544
		Assurance	50 255
		BCV	21 518
		Refaire l'éclairage	19 000
		Conseil juridique	20 000
		Frais financiers	- 237 000
		Assurances RC / LO	- 19 863
		Provisions	610 000
		Télégraphes sur estimations	
		Imprévus et aléas	
		Redevances licenciales	50 000
		Accueil	
		Relevé travaux	50 000

Les montants figurant dans ce tableau sont en € HT

Sur ce bilan opérationnel, le service se limitera aux deux observations suivantes :

- le coût des travaux stricto sensu s'élève à près de 3 000 € le m² [(15 086 097 + 550 000) / 5 235]. Un tel coût se situe dans le haut de la fourchette généralement observée pour des constructions tertiaires haut de gamme mais reste cohérent par rapport à la qualité de la construction et sa recherche architecturale³.
- Le montant des frais financiers apparaît élevé. Il représente près de 4,7 % du coût de l'opération, largement au-dessus des ratios habituellement observés.

6 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La Maison de la Créativité constitue un bien exceptionnel par ses dimensions et plus encore sa recherche et ses qualités architecturales.

Un tel projet est destiné avant tout à accroître l'attractivité de la métropole toulonnaise. Ce sont les externalités attendues, les retombées indirectes qui poussent les acteurs publics locaux à investir dans un tel projet, davantage qu'une quelconque rentabilité économique.

Le bien est également destiné à répondre aux besoins de bureaux neufs de la Métropole.

La cession est envisagée au prix de revient (coût opérationnel). Sous réserve de l'analyse des différents coûts avancés, ce dernier pourrait être considérée comme représentant peu ou prou la valeur vénale du bien. Il n'entre pas dans les compétences du service de valider ou non le bilan opérationnel présenté par le consultant.

Il est rappelé en effet que la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et des clauses de l'acte de vente.

S'agissant d'un immeuble occupé, la méthode par comparaison est peu opérante (elle ne sera mise en œuvre qu'à titre de recoupement) ; la méthode par le rendement sera privilégiée.

³ Cf. notamment un article en ligne des Cahiers techniques du Bâtiment du 13 novembre 2017 sur le coût des travaux pour les immeubles tertiaires haut de gamme à très haut de gamme (notamment les bâtiments emblématiques accueillant les sièges sociaux). La fourchette, très large, est comprise entre 1 200 et plus de 3 000 € le m².

7 - ÉTUDE DE MARCHÉ

7.1. Vente de bureaux en EFA, neufs ou rénovés sur Toulon ou secteur proche

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année de construction ou rénovation (si en italique)	Surface utile (SU) ou Carrez (si en italique)	Prix HT	Prix/m² SU HT	Observations
8304P03 2016P10711	137//CO/152/55-58 à 63	TOULON	281 RUE JEAN JAURES	19/10/2016	2013-2016	2304,57	6 600 000	2 864	Locaux à usage de bureaux sur plusieurs niveaux. Hypercentre (entre la Place d'Armes et le Bd de Strasbourg). Absence de stationnement. Loué. Tarif « cadastral » : 202,6 €/m² pour 2021.
8304P03 2017P01821	137//CN/262-303-304 lot n°3	TOULON	41-43 RUE CHARLES PONCY / 22-24 RUE PIERRE SEMARD	13/02/2017	2016	795,71	2 500 000	3 142	Ensemble de bureaux du 2ème au 5ème étages avec salle polyvalente au 5ème. Absence de stationnement. Libre. Tarif « cadastral » : 202,6 €/m² pour 2021.
8304P03 2018P12244	137//CI/92/Vol1 et 88-157-143-24-47	TOULON	245 AV FRANCOIS CUZIN	29/08/2017	2017	152	362 240	2 383	Locaux au 1er et 2ème étage avec terrasses. 3 places de stationnement en sous-sol. 1 place au 1er étage. Légèrement excentré.
8304P03 2016P01959	137//AX/205/151-152-155 à 159	TOULON	1186 AVENUE COLONEL PICOT	30/12/2015	2016	872	2 195 850	2 518	Immeuble « Le Solana ». Locaux au 1er et 2ème étage. 31 garages en sous-sol. Loyer déclaré sur 6660 : 181 780 € HT HC, soit un taux de rendement de 8,3 % et un loyer de 208 € le m2. Excentré. Proche quartier Sainte Musse.
8304P03 2014P07626	137//CP/122-129-205/16-48-57-73-91 à 105-109-111-117-118	TOULON	35 RUE BERRIER FONTAINE	05/09/2014	2014	702	1 688 918	2 406	Locaux du 1er au 3ème étage. 5 caves, 14 places de stationnement en sous-sol. Entrée Ouest de Toulon. Proche du Jardin Alexandre 1er. Bureaux livrés terminés, climatisés, cloisonnés. Tarif « cadastral » : 186,3 €/m² pour 2021.
8304P03 2017P13770	98//AY/155//151- (...)	LE PRADET	LES CLAPIERS	29/11/2017	2016	201	480 000	2 388	Trois locaux au 1er étage. 1 local en sous-sol de 37 m². 8 parkings en sous-sol dont 1 double.
8304P03 2017P12610	090/BH/136	OLLIOULES	65 FORUM DE LA MEDITERRANEE	07/11/2017	2016	2901	6 580 000	2 269	Bureaux au sein du Technopôle de la Mer
							Moyenne sur Toulon	2 663	
							Médiane sur Toulon	2 518	

7.2. Ventes de locaux tertiaires de prestige récents ou en EFA (sièges sociaux et autres bureaux) sur les métropoles marseillaise et niçoise

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune / Adresse	Date mutation	Année de construction ou rénovation (si en italique)	Surface utile (SU) ou Carrez (si en italique)	Prix HT	Prix/m² SU HT	Observations
04P02 2017P01753	88/OH/409/Vol 1/1090 et Vol 9/9015-1090-1099-1020 à 1023	06	NICE / 67 AV SIMONE VEIL	13/03/2017	2017	223	940 000	4 215	Bureaux au 5ème étage. Excentré. Occupé par siège social. 6 parkings en R-2. Tarif « cadastral » : 207,4 € le m2 en 2021
04P02 2017P02050	88/OH/409/1/9015- (...)	06	NICE / 67 AV SIMONE VEIL	23/03/2017	2017	569	1 948 850	3 425	Bureaux au 1 ^{er} étage. 17 parkings en sous-sol sur 2 niveaux
04P02 2017P04073	88/OH/409/1/9005-9006-9007- (...)	06	NICE / 67 AV SIMONE VEIL	29/06/2017	2017	486	1 764 426	3 631	Bureaux au 2ème étage. 12 parkings en sous-sol sur 2 niveaux
04P02 2017P03682	88/OH/409/1/8011-8012- (...)	06	NICE / 81 AV SIMONE VEIL	29/05/2017	2017	301	1 217 970	4 046	Bureaux au 4ème étage. 9 parkings en sous-sol sur 2 niveaux. (loyer 96 000 €/an HC HT d'après MAJIC). 10 parkings en R-2
14P01 2018D05166	202/810/K/88/Vol 32000- (...)	13	MARSEILLE / 39 RUE CHANTERAC	05/10/2017	2015	13 015	51 956 198	3 992	Immeuble Floral. Acquis par Région PACA. Tarif « cadastral » : 201,1 € le m2 en 2021. Situé à Euromed Center (extension du quartier d'affaires dans la prolongation des docks). Batiment R+7 sur 2 niveaux partiels en sous-sol. Certifié NF HQE. Batiment tertiaire et labellisé BBC Effinergie
14P01 2018D03925	202/810/K/88- (...)/Vol 33000- (...)	13	MARSEILLE / 39 RUE CHANTERAC	04/10/2017	2015	10 077	39 715 588	3 941	Immeuble Hemione. Acquis par Région PACA. Situé à Euromed Center (extension du quartier d'affaires dans la prolongation des docks). Batiment R+7 sur 2 niveaux partiels en sous-sol. Certifié NF HQE. Batiment tertiaire et labellisé BBC Effinergie. SdP de 10 776 m2
15P01 2020P08394	203/810/K/42-43- (...)	13	MARSEILLE / 7-9 BD DE DUNKERQUE	15/12/2020	2003	13 422	72 400 000	5 394	Deux bâtiments dénommés Grand Large 1 et Grand Large 2 en R+6 sur 2 niveaux de sous-sol à usage de stationnement. 8ème niveau à usage de toiture-terrasse avec locaux techniques. Loués. Tarif « cadastral » : 201,1 € le m2 pour 2021. SU extrapolée à partir de la SHON (14 913 m2 x 0,9).
Moyenne								4 092	

Il convient également de signaler une vente intervenue récemment sur Euromed pour laquelle le service ne dispose pas encore de l'extrait d'acte. Vente de l'immeuble L'astrolabe édifié en 2015 pour un prix de près de 90 M€, présumé TTC, soit un prix de près de 5 000 € le m2 HT.

Extrait d'une publication en ligne du site internet du Moniteur du 9 septembre 2021

Le bras armé européen de l'américain Principal Real Estate Investors et Cepac Foncière, filiale de la Caisse d'Epargne Cepac, ont réuni 90 M€ pour s'offrir l'Astrolabe, écrin de bureaux d'environ 15 000 m² au sein de l'Euromed Center. Situé au cœur du quartier d'affaires marseillais, ce programme mixte de 70 000 m² a été conçu par l'Italien Massimiliano Fuksas et livré en 2015.

Extrait d'une publication en ligne du site internet des Nouvelles Publications du 31 mars 2021

Cepac Foncière et Principal Real Estate Europe viennent d'acquérir en joint-venture, via l'OPPCI OP-Sud, l'Astrolabe auprès de Covivio et de Predica. Cet écrin de bureaux de près de 15 000 mètres carrés conçu par l'architecte italien Massimiliano Fuksas a été livré au printemps 2015. Il constitue la première pièce tertiaire du programme Euromed Center (48 000 m2) développé en blanc par Covivio et Predica le long du boulevard de Dunkerque, au cœur du quartier d'affaires Euroméditerranée à Marseille. Les sept niveaux de l'Astrolabe sont aujourd'hui entièrement occupés par la AGEN, BPD Marignan, Cogedim, la Société Marseillaise de Crédit, le cabinet Michael Page, le cabinet d'avocats d'affaires Fidal, l'EPA Euroméditerranée et la Régie des transports métropolitains (RTM). Des utilisateurs qui ont pour la plupart accepté de payer un loyer moyen de 265 euros HT/m2/an [...].

7.3. Taux de rendement observés sur Toulon pour des immeubles de bureaux

Annonces locatives sur BUSINESS IMMO et AGORABIZ

Adresse	Commune	Date de publication sur le site	Superficie	Loyer en € au m² HC HT	Observations
CHAMPS DE MARS/BESAGNE	TOULON	02/07/20	150	140,0	Locaux à usage de bureaux situés au 1 ^{er} étage avec ascenseur, rénovés. Plateau en open-space aménageable. Climatisation réversible. Pas de parkings inclus.
PLACE D'ARMES	TOULON	02/07/20	165,1	160,0	Bureaux en R+4 avec ascenseur. Rafraîchis. Pas de parkings inclus.
PORT	TOULON	02/07/20	174	152,0	Bureaux en rez-de-chaussée
PLACE DE LA LIBERTE	TOULON	02/07/20	191,3	150,0	Bureaux au 2 ^{ème} étage rafraîchis. Ascenseur
MOURILLON	TOULON	02/07/20	250	205,0	Bureaux au 1 ^{er} étage climatisés avec entrée indépendante en RDC et ascenseur privatif.
PLACE DE LA LIBERTE	TOULON	02/07/20	253,5	160,0	Bureaux au 3 ^{ème} étage rafraîchis. Ascenseur. Pas de parkings inclus.
PLACE D'ARMES	TOULON	02/07/20	288,8	140,0	Bureaux rafraîchis au 1 ^{er} étage. Non cloisonnés. Ascenseur. Pas de parkings inclus.
LA RODE	TOULON	02/07/20	316	152,0	Bureaux en RDC+1 avec ascenseur intérieur. Plusieurs entrées. Immeuble ossature béton.
BESAGNE	TOULON	02/07/20	418	172,0	Locaux au 1 ^{er} étage en très bon état et cloisonnés, climatisés. Grand local serveur, ascenseur, locaux accessibles PMR.
PLACE D'ARMES	TOULON	02/07/20	1153	140,0	Immeuble partiellement rénové. Bureaux climatisés. Ascenseur. Parkings au sous-sol disponible en sus.
PLACE D'ARMES	TOULON	02/07/20	436	200,0	Bureaux en RDC avec parkings privés en sous-sol dans un immeuble récent. Plusieurs accès indépendants. Locaux cloisonnés, climatisés, ERP 5 ^{ème} catégorie.

Moyenne pour les bureaux anciens présumés en bon état d'entretien ou rénovés
Moyenne pour les bureaux neufs

157,1

200,0

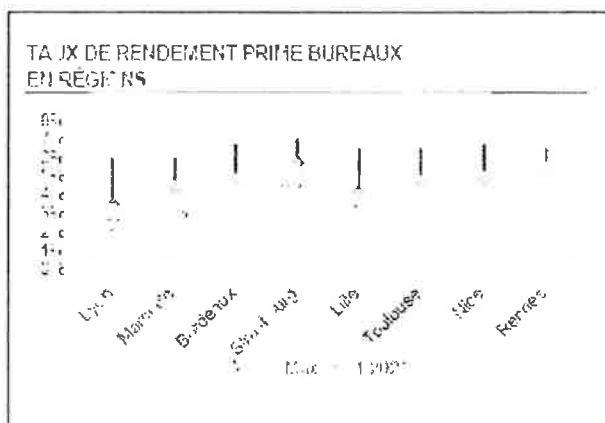
7.4. Cote Callon 2020

Cote CALLON

COMMUNE DE TOULON		VL 2020	VV 2020
Bureaux	non rénovés	48 à 79	660 à 1200
	rénovés	95 à 127	1280 à 2010
	neufs	115 à 173	1540 à 2670

Taux de rendement induits pour 2020		minimal	moyen	maximal
Bureaux	non rénovés	6,58%	6,93%	7,27%
	rénovés	6,32%	6,87%	7,42%
	neufs	6,48%	6,97%	7,47%

7.5. Marketbeat France T1 2021



7.6. Stationnements en sous-sol

7.6.1. Vente de parkings dans un rayon de 500 mètres

Réf. enregistrement	Réf. Cadastres	Adresse	Date mutation	Prix HT
8304P03 2019P00750	137//CY/556//58	274 AV AMIRAL COLLET	28/12/2018	22 000
8304P03 2020P12397	137//CP/134//72	183 AV DES DARDANELLES	03/11/2020	15 000
8304P03 2019P02263	137//CY/557//1	55 RUE HENRI VIENNE	31/01/2019	23 000
8304P03 2019P10246	137//CY/557//1	55 RUE HENRI VIENNE	27/08/2019	20 000
8304P03 2019P11850	137//CY/557//2-4	55 RUE HENRI VIENNE	15/10/2019	21 000
8304P03 2019P04844	137//CP/167//179	280 AV DU MARECHAL FOCH	26/04/2019	25 000
8304P03 2019P05749	137//CO/78//104	21 RUE PEIRESC	21/05/2019	18 000
8304P03 2019P06173	137//CO/78//101	21 RUE PEIRESC	27/05/2019	30 000
8304P03 2019P13650	137//CO/78//96	21 RUE PEIRESC	20/11/2019	24 000
8304P04 2021P10472	137//CO/78//148	21 RUE PEIRESC	18/05/2021	12 000
8304P03 2019P02153	137//CK/226//40	5 RUE PICOT	18/02/2019	25 000
8304P03 2020P00513	137//CO/209//4	27 RUE REVEL	23/12/2019	30 000
8304P03 2018P13833	137//AN/281//8	9001 APOLLON	11/12/2018	19 000
8304P03 2019P01097	137//AN/281//39	9001 APOLLON	11/01/2019	19 000
8304P03 2019P01770	137//AN/281//6	9001 APOLLON	30/01/2019	19 000
8304P03 2019P13120	137//AN/281//24	9001 APOLLON	28/10/2019	22 500
8304P03 2020P01789	137//AN/281//15	9001 APOLLON	31/01/2020	22 500
			Moyenne	21 588
			Médiane	22 000

7.6.2. Vente de parkings en bloc à proximité immédiate

Réf. enregistrement	Réf. Cadastres	Adresse	Date mutation	Prix total
8304P03 2018P00460	137/CP/229-237/Lots 134 à 152 et 162 à 169	RUE CHALUCET	20/12/2017	391 500

VEFA – Acquisition par la CCI du Var de 27 emplacements de stationnement au 2ème sous-sol. Soit un prix HT de 14 500 € par place.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR

8.1. Valorisation de la Maison de la Créativité par la méthode du rendement

8.2.1. Valeur locative

La valeur locative retenue dans les différents baux est de près de 209 € le m² HT HC.

Il s'agit d'une valeur s'inscrivant dans le haut de la fourchette pour l'agglomération toulonnaise pour des immeubles de bureau neuf, d'autant plus que certaines charges sont supportées par les preneurs.

Malgré le nombre réduit d'emplacement de stationnements, elle apparaît néanmoins parfaitement justifiée par l'emplacement du bien et ses caractéristiques (se traduisant par des coûts de fonctionnement moins importants pour les occupants), la localisation très centrale des locaux, à proximité quasi-immédiate des gares ferroviaire et routière.

8.2.2. Taux de rendement brut

Compte tenu :

- des caractéristiques du bien ;
 - de sa localisation et de son insertion dans l'écoquartier Chalucet ;
 - de la sécurisation des loyers sur une période de 12 ans ;
 - des taxes à la charge des preneurs ;
 - de l'occupation pérenne par l'acquéreur d'une partie des locaux ;
 - du contexte de baisse des taux de rendement observée des deux dernières années avec la crise sanitaire ;
- le service retient un taux de rendement prime de 5 %.

8.2.3. valeur vénale

La valeur vénale de la Maison de la Créativité ressort à $4\,983 \times 209 / 0,05 = 20\,828\,940$ € arrondie à 20,8 M €.

8.2. Valorisation de la Maison de la Créativité par comparaison (à titre de recoupement uniquement)

Les termes de comparaison relevés sur la métropole toulonnaise concernent des biens qui par leur localisation et/ou leurs caractéristiques, ne peuvent servir d'élément de comparaison pertinent pour l'évaluation de la Maison de la Créativité.

Aussi, le service privilégiera les termes de comparaison relevés sur les métropoles « voisines » portant sur des locaux tertiaires, cédés en EFA ou récents, au standing élevé (abritant notamment des sièges sociaux ou de grandes institutions).

Compte tenu de la hausse des coûts de construction observés, de la localisation du bien, de ses caractéristiques, une valeur de 4 100 € le m² est retenue (valeur moyenne dégagée supra), soit une valeur vénale estimée à $4\,983 \times 4\,100 = 20\,430\,300$ € arrondie à 20,4 M €.

8.3. Valorisation des emplacements de stationnement par comparaison

Compte tenu de la localisation en 2^e sous-sol de ces emplacements, la valeur vénale d'une place est arbitrée à 18 000 €.

Un abattement pour vente en bloc doit être appliqué. Compte tenu du nombre de places et de la nature du bien, il est limité à 10 %.

Soit pour cet ensemble de 10 parkings, une valeur vénale de $10 \times 18\,000 \times 0,9 = 162\,000$ € arrondie à 160 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale des locaux est estimée à 21 000 000 € (parkings inclus) avec une marge d'appréciation de ± 15 % en raison du caractère exceptionnel du bien.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

L'évaluateur
Patrice ROUX

L'Administrateur des Finances Publiques



P. ROLINIER

Toulon le 21 JUIN 2022

Hubert FALCO
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

SCI CHALUCET
Représentée par la Chambre de Commerce
et d'Industrie Territoriale du Var
236, boulevard Maréchal Leclerc
CS 90008
83107 TOULON cedex CI du Var

Direction Générale des Services
Valérie PAECHT
Directeur Général des Services
Direction Générale Adjointe des Services
Finances et Moyens
Claude WEISSE
Affaire suivie par :
Claire HUMMEL
chummel@metropoletpm.fr
04.94.93.68.37

N/Réf : HF/VP/CW/CH/2022 n° 398
V/Réf : Service Affaires Juridiques
OBJET : Acquisition de la Maison de la Créativité + parkings La Voile Blanche

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en réponse en date du 14 mars dernier, aux termes duquel vous confirmez le montant des sommes engagées et transmettez les éléments comptables qui justifient le prix de vente de l'immeuble visé en objet.

Nous en prenons acte, et établissons les actes délibératifs en ce sens.

Dès que ceux-ci auront été validés d'une part, et que nous aurons obtenu les accords attendus sur les demandes de financement restant à ce jour en cours d'instruction, d'autre part, nous serons en mesure de régulariser les avant-contrats.

Le Service des Affaires Foncières reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,
Par déléation,

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services
Toulon Provence Méditerranée



SCI CHALUCET

*Représentée par la CCI du VAR,
En sa qualité de Gérant*

**Madame Valérie PAECHT-LUCCIONI
Directrice Générale des Services
METROPOLE TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE
107 Boulevard Henri Fabre
CS 30536**

83041 TOULON CEDEX 9

Lettre Recommandée avec AR

Toulon, le 21 JAN. 2022

Madame la Directrice Générale des Services,

Dans le cadre de la vente de la « Maison de la Créativité » sise à Toulon, et pour faire suite à votre courrier du 10 janvier dernier, nous avons pris note de votre difficulté à motiver l'utilisation de la marge de négociation ouverte par l'évaluation domaniale qui autorise le prix d'acquisition projeté, sans pour autant le remettre en cause, ce dont nous vous remercions.

Toutefois, nous sommes au regret de vous informer qu'il ne nous sera pas possible de vendre ce bâtiment à perte. En effet, le prix de vente de 23 300 000 € HT, que nous avons avancé, correspond au bilan financier de clôture de l'opération de construction, c'est-à-dire au prix de revient de cet ouvrage.

Certes, des sommes restent à parfaire car tous les Décomptes Généraux et Définitifs n'ont pas encore été signés. Ainsi, il est possible que certains montants aient été légèrement surestimés de façon prudentielle. Pour autant, les quelques réajustements qui pourraient intervenir ne permettront jamais d'atteindre l'estimation « planchée » remise par le pôle d'évaluation domaniale à 21 000 000 € HT.

Dans son rapport d'évaluation (article 6), l'administrateur des finances publiques observe que le prix de revient pourrait être considéré comme représentant peu ou prou la valeur vénale du bien, sous réserve de l'analyse des différents coûts avancés. Toutefois, il convient de relever que cette mission n'entre pas dans son périmètre de compétences.

Notons ensemble que la méthode d'évaluation utilisée procède d'une comparaison d'immeubles à vocations tertiaires proposant des revenus locatifs identiques à celui objet des présentes, sans tenir compte de sa spécificité puisque lesdits termes de comparaison situés en périphérie de la métropole sont plus anciens, de plus faibles surfaces et pour le moins, bien moins situés.

- 4 -

SCI CHALUCET

*Représentée par la CCI du VAR,
En sa qualité de Gérant*

C'est pourquoi attaché par cette méthode d'estimation, le pôle d'évaluation a certainement conclu dans son rapport daté du 10 décembre 2021, à la liberté d'utiliser une marge d'appréciation de 15% en raison du caractère exceptionnel du bien. Le prix initialement envisagé s'inscrit largement dans cette tolérance. D'ailleurs, habituellement, cette marge accordée par les services des domaines n'est que de 10%.

Par ailleurs, il est important de noter qu'il n'est juridiquement pas nécessaire de motiver le dépassement (ancienne procédure de « passer outre ») de la valeur absolue indiquée à l'évaluation comme l'usage de la marge de négociation prescrite au rapport.

En outre, à toute fin utile, et que compte tenu du plan de charges du pôle d'évaluation, nous ne serions pas certains de pouvoir obtenir, le cas échéant, une rectification de l'évaluation récente communiquée, la période de validité y étant indiquée reste en pratique une fin de non-recevoir pour ce type de demande exceptionnelle.

Enfin, convenons que cette construction qui allie performance technique et architecture contemporaine de caractère, au cœur d'un quartier en plein essor, animé par la jeunesse et disposant des commodités liées à la présence d'un nœud multimodal de transport, en font un des emblèmes de ce secteur et du renouveau de la ville. Ainsi, tous les atouts de ce bâtiment lui confèrent une image très valorisante, ce qui se traduit notamment par une forte médiatisation.

En espérant que les éléments de réflexion contenus dans cette correspondance nous permettront de trouver ensemble la solution pour finaliser cette opération,

Nous vous prions de croire, Madame la Directrice Générale des Services, en l'assurance de nos respectueuses salutations.



Basil GERTIS

Dossier suivi par :
Service Affaires Juridiques
Tél. : 04.94.22.80.24

SCI CHALUCET

*Représentée par la CCI du VAR,
En sa qualité de Gérant*



Madame Valérie PAECHT-LUCCIONI
Directrice Générale des Services
METROPOLE TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE
107 Boulevard Henri Fabre
CS 30536

83041 TOULON CEDEX 9

Lettre Recommandée avec AR

Toulon, le 17 DEC. 2021

Madame la Directrice Générale des Services,

Dans le cadre de la cession de la Maison de la Créativité à Toulon, et pour faire suite à votre courrier du 18 novembre dernier, nous vous confirmons que la SCI CHALUCET a bien prévu de traiter chacun des points soulevés par les occupants.

En effet, voici le détail des actions qui ont été diligentées :

- Infiltrations importantes depuis le toit malgré de nombreux travaux au 5^{ème} étage : face aux difficultés rencontrées par les entreprises pour identifier l'origine de ces désordres, maintenant que l'année de garantie de parfait achèvement est passée, nous avons pu faire une déclaration de sinistre à l'assurance Dommages Ouvrage. Un expert a été désigné et la première réunion d'expertise a eu lieu avec la maîtrise d'œuvre et l'entreprise d'étanchéité le jeudi 25 novembre à 14 heures. Des investigations complémentaires vont être programmées dans les prochaines semaines.
- Infiltrations d'eau dans certaines menuiseries des fenêtres de sécurité : comme le précédent, ce problème a fait l'objet de la même déclaration de sinistre à l'assurance Dommages Ouvrage et l'expertise des menuiseries a eu lieu en même temps que celle des étanchéités le jeudi 2 novembre à 14 heures. Les entreprises des lots menuiseries extérieures et charpente métallique étaient présentes. Là aussi, des investigations complémentaires vont être organisées prochainement par l'expert de l'assurance.
- Finitions médiocres dans les menuiseries des portes des communs de circulation : ce sujet a fait l'objet de réserves à la réception du bâtiment. Lorsque l'entreprise est intervenue pour lever ces réserves, elle a encore plus détérioré les portes. Et aujourd'hui il est nécessaire de remplacer plusieurs portes. Un repérage sur plan a été dressé par la maîtrise d'œuvre (document joint en annexe à la présente). L'entreprise a proposé une méthodologie d'intervention.

SCI CHALUCET

*Représentée par la CCI du VAR,
En sa qualité de Gérant*

Après analyse, le maître d'œuvre et le contrôleur technique viennent de valider les modes opératoires. Une réunion a eu lieu sur place le 29 novembre 2021 avec les locataires pour planifier ces travaux sans perturber le fonctionnement du bâtiment. Aussi, les portes DAS coupe-feu 1 heure qui nécessitent également le remplacement du cadre pour obtenir un PV conforme ne pourront pas être remplacées avant la fermeture estivale d'été 2022. Les autres seront posées de nuit ou les samedis dès la réception par l'entreprise.

- Système de ventilation (problème non résolu de régularisation de température) : nous avons demandé à l'entreprise chargée de la conduite des équipements thermiques de résoudre ce problème. Les températures consignées lors du basculement en saison de chauffe avaient mal été programmées. Ce problème semble aujourd'hui résolu.
- Problèmes récurrents dans les deux ascenseurs qui desservent les étages : nous avons interrompu l'entreprise titulaire du contrat de maintenance des ascenseurs, mais elle ne nous a pas fait part de difficultés particulières sur ces appareils. Elle nous a rappelé que pour ce type d'appareil, il est nécessaire de procéder régulièrement à des opérations de maintenance réglementaire toutes les semaines qui nécessitent l'arrêt des cabines par rotation. D'autre part, suite aux opérations de vérification périodique, l'entreprise AMS a dû intervenir ponctuellement sur les cabines ce qui a également provoqué leur arrêt momentané. Vous trouverez en pièce jointe les derniers rapports de vérification de l'organisme de contrôle agréé qui datent de novembre 2021.
- Problème de fonctionnement de certains stores occultants : nous avons détaillé sur place ce point aux utilisateurs. A priori les brises soleil fonctionnent, mais pas comme le souhaiteraient les occupants. En effet, en raison de l'aménagement paysager des plateaux des niveaux R+4 et R+5, il est nécessaire de rajouter des ouvrants de désenfumage en façade. Et pour ne pas obstruer ces châssis, il nous a été demandé de mettre en cohérence l'ouverture des stores. Ainsi certains volets ne peuvent plus se fermer et d'autres sont limités à la descente. Parfois, ce fonctionnement a été étendu à des châssis voisins car ils sont accouplés par deux ou trois. Les utilisateurs voudraient que la limitation d'ouverture ne concerne que les volets se trouvant au droit des châssis de désenfumage. Nous allons voir avec l'entreprise ALUCONFORT, s'il est possible d'adapter l'installation aux demandes des usagers. Dans l'affirmative, nous ferons réaliser ces modifications.
- Fissures importantes dans le bâtiment qui laissent apparaître des efforts mécaniques importants : nous nous sommes fait préciser la localisation des fissures par les utilisateurs lors d'une visite du bâtiment le 25 novembre dernier en présence du maître d'œuvre. Les fissures signalées étaient déjà recensées dans l'avis de l'architecte et ne sont pas inquiétantes.
- Problème général de niveau d'horizontalité du sol : effectivement dans les étages R+3 à R+5, la structure est plus souple que dans les niveaux inférieurs. Ceci est lié à la nature des matériaux utilisés. L'acier a été retenu dans les étages supérieurs pour la réalisation du porte-à-faux et il offre une certaine souplesse avec une variation d'altimétrie en fonction de la charge. Ce phénomène est tout à fait normal.

SCI CHALUCET

*Représentée par la CCI du VAR,
En sa qualité de Gérant*

- Absence de revêtement / finition des sols bétons dans les communs : il est vrai que l'état de finition des sols bruts sur les paliers d'ascenseur n'est pas de bonne qualité. Nous avons prévu de faire poser un sol souple sur ces paliers. Un marché de prestations similaires a été passé à l'entreprise « Maison Moderne ». Mais cette dernière a rencontré des difficultés financières qui ne lui ont pas permis d'honorer cette commande. Nous sommes en train d'organiser une nouvelle consultation. Pour ne pas perturber le fonctionnement du bâtiment, ces travaux seront réalisés durant la période de fermeture estivale 2022, en même temps que le remplacement des dernières portes.
- Absence d'outil de reporting d'usage des énergies / fluides : à l'origine le bâtiment a été conçu pour un seul et même occupant sur l'ensemble des niveaux. Il n'existe donc pas de circuits indépendants par locataires qui permettraient de poser des sous-comptages pour les fluides ou l'électricité. D'ailleurs, la répartition de l'occupation finale n'a été connue qu'au moment de la livraison du bâtiment. Il était donc impossible d'anticiper et de prédéfinir des zones indépendantes. Aussi, aujourd'hui, il ne nous sera malheureusement pas possible de répondre favorablement à cette demande.

Ainsi, la totalité des remarques formulées par les occupants sera solutionnée au plus tard pour la prochaine rentrée universitaire de septembre 2022.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Directrice Générale des Services, nos salutations distinguées.



Basil GERTIS

P.J

Dossier suivi par :
Service Affaires Juridiques
Tél. : 04.94.22.80.24

SCI CHALUCET

*Représentée par la CCI du VAR,
En sa qualité de Gérant*



Madame Valérie PAECHT-LUCCIONI
Directrice Générale des Services
METROPOLE TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE
107 Boulevard Henri Fabre
CS 30536

83041 TOULON CEDEX 9

Lettre Recommandée avec AR

Toulon, le **14 MARS 2022**

Madame la Directrice Générale des Services,

Dans le cadre de la vente de la « Maison de la Créativité » sise à Toulon, et pour faire suite à votre courrier du 18 février dernier, nous vous informons que l'avancement de l'opération à ce jour présente un total des montants engagés de 23 067 861 € HT, selon le tableau synthétique des dépenses joint. Nous tenons bien entendu à votre disposition l'ensemble des éléments comptable le justifiant.

Le reste de la différence (232.000,00 € HT) entre les 23.300.000 € HT annoncés et le total des sommes engagées de notre bilan provient :

- 160.000,00 € HT de provision de travaux pour parfaire l'ouvrage d'ici la vente et répondre aux demandes des utilisateurs,
- 9.000,00 € HT de frais de notaire si la SCI doit acquérir les places de parking à la CCIV avant de revendre l'ensemble (bâtiment plus parking) à la Métropole sous la forme d'un seul acte de vente. Cette friction financière si le principe de deux actes de vente (un avec la SCI pour le bâtiment et ensuite un second avec la CCIV pour les places de parking) était acté, ces 9.000 € HT n'auraient pas de raison d'exister,
- 30.000,00 € HT de réajustement de la prime de l'assurance DO sur reddition des couts réels des travaux (le bâtiment a coûté plus cher que le montant déclaré au moment de la consultation de l'assurance DO). La liquidation exacte de la cotisation est en cours chez l'assureur,
- 5.000,00 € HT de provision pour des conseils juridiques dans l'établissement des DGD et de l'acte de vente,
- 28.000,00 € HT de révision de prix provisionné pour les redditions de décomptes globaux définitifs des marchés de travaux et de prestations intellectuelles qui sont toujours en cours.

Pour votre parfaite information, il s'agit ici du coût réel de dépenses d'investissement de l'ouvrage.

SCI CHALUCET

*Représentée par la CCI du VAR,
En sa qualité de Gérant*

Espérant que ces éléments vous permettent de motiver le fait de passer outre l'évaluation domaniale. Néanmoins, s'il n'en était pas le cas, nous tenterons de solliciter une nouvelle estimation auprès de France Domaine aux vus des derniers éléments financiers en notre possession.

Nous confirmons que la CCIV et ses partenaires, la CDC et VAD, souhaitent accompagner votre Président dans la concrétisation de cette opération.

Nous vous prions de croire, Madame la Directrice Générale des Services, en l'assurance de nos respectueuses salutations.



Basil GERTIS

PJ

Dossier suivi par :
Service Affaires Juridiques
Tél. : 04.94.22.80.24

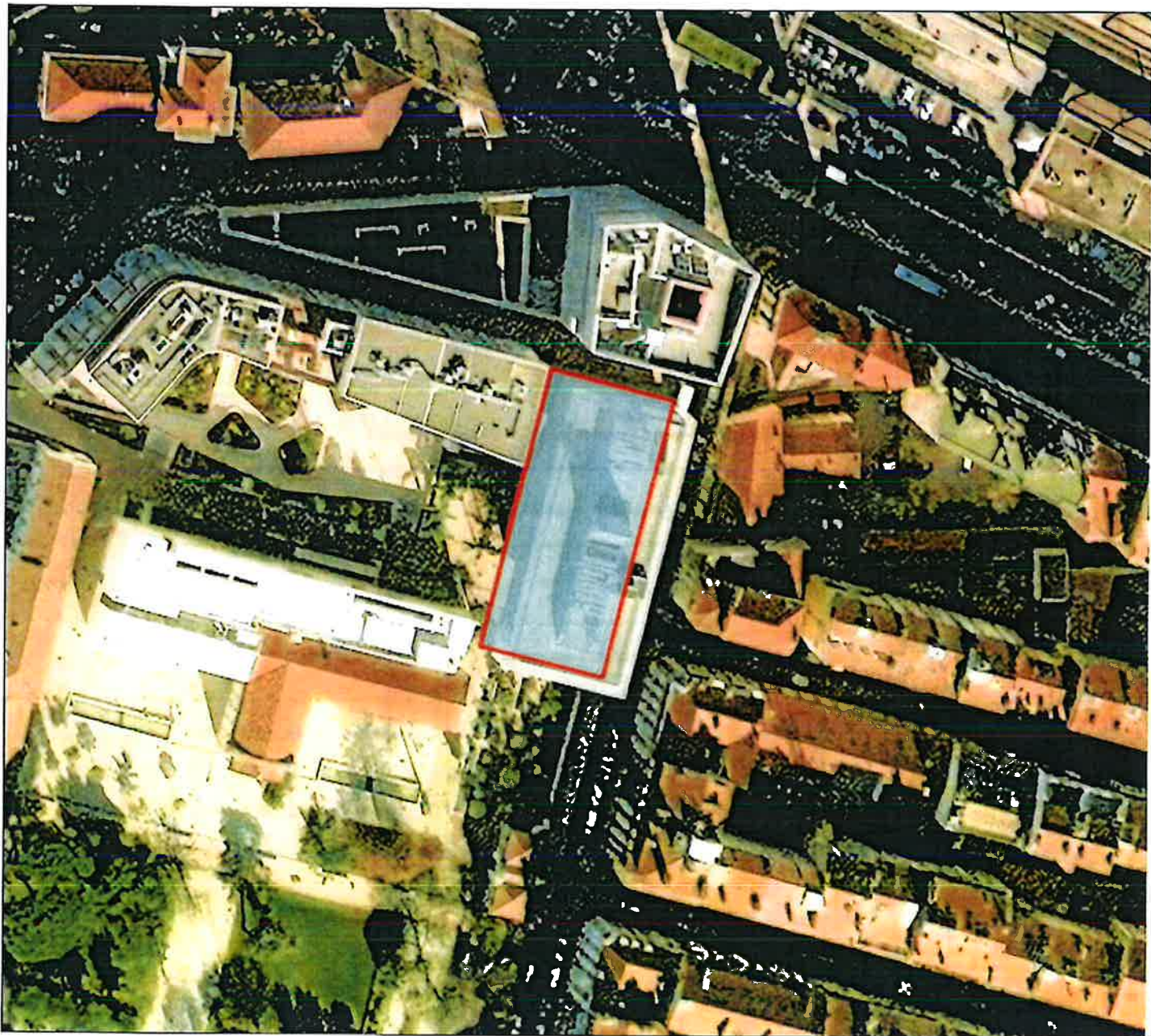
Bilan au 28/2/22

2022 Bâtiment SCI Chalucet

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

	Bilan proposé	Sommes engagées
Opération	23 300 000	23 067 861
Terrain	2 214 247	2 214 247
Prix du terrain	1 947 000	1 947 000
Frais sur acquisition	267 247	267 247
Etudes préalables	222 795	222 795
Etudes programmation	22 225	22 225
Etude de sol		
Relevé géomètre		
Concours	200 570	200 570
Honoraires	2 796 016	2 796 015
Maîtrise d'œuvre	2 020 080	2 020 080
Bureau de contrôle	24 900	24 900
Coordonnateur sécurité	16 625	16 625
Conduite d'opération	727 371	727 371
AMO sécurité incendie	7 040	7 040
Prestations	16 054 174	15 886 055
Travaux en base	15 102 645	14 943 526
Aménagement R+4 et R+5	787 108	787 108
Places de parking (10)	154 000	145 000
Raccordements	10 421	10 421
Divers	1 402 768	1 367 088
Publicités / reprographie	25 198	25 198
Taxe d'aménagement	101 353	101 353
Redevance archéologique	5 544	5 544
Assainissement	50 256	50 256
BDM	10 809	10 809
Référé préventif	11 436	11 436
Conseil juridique	20 000	14 319
Frais financiers	1 068 309	1 068 309
Assurances TRC / DO	109 863	79 863
Provisions	610 000	581 662
Tolérances sur estimations		
Imprévus et aléas		
Révision honoraires	70 000	62 300
Actualisation		
Révision travaux	540 000	519 362
Les montants figurants dans ce tableau sont en € HT		

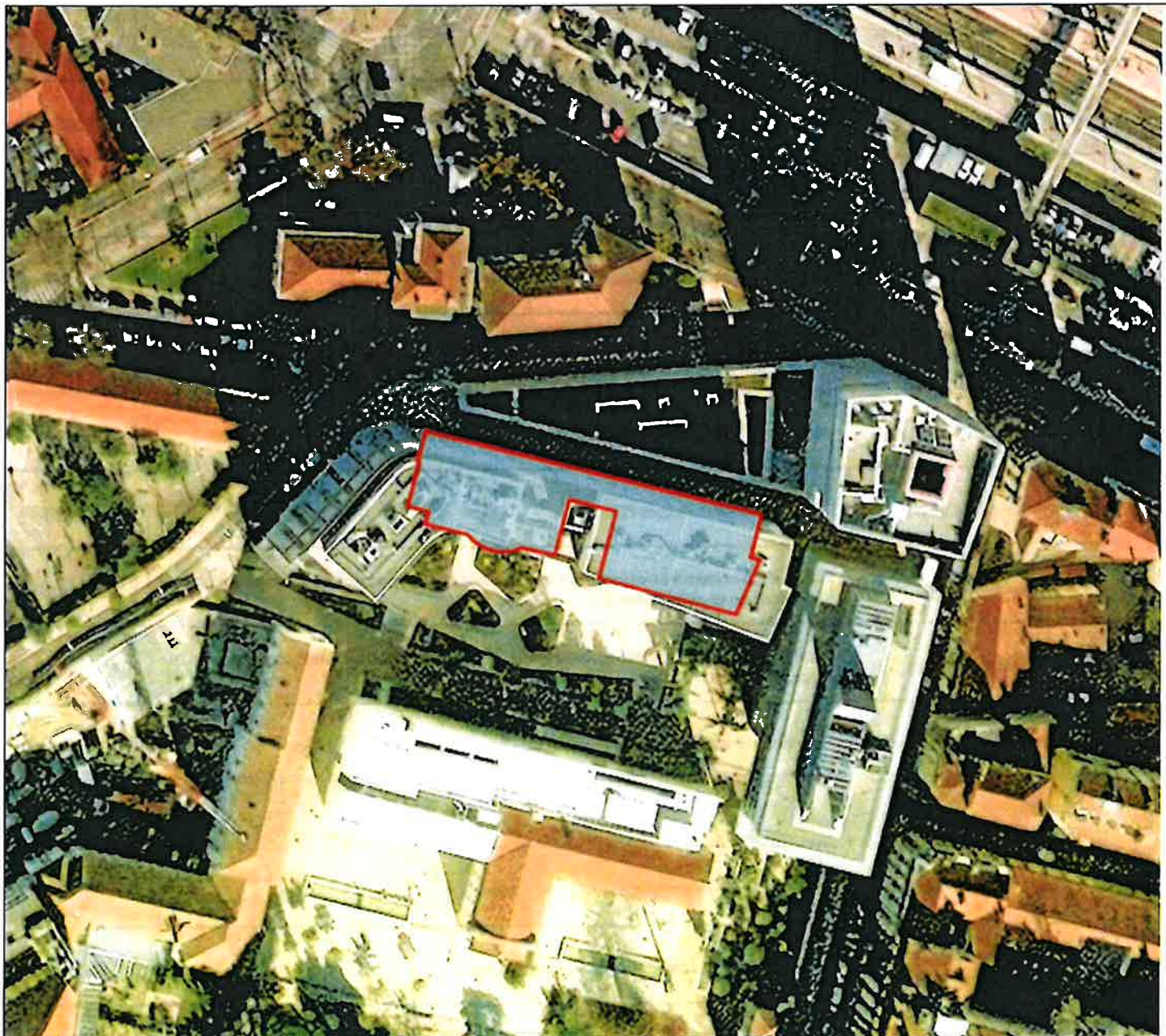
Commune	Contenance	Surface bâtie	Adresse	C. propriétaire
TOULON (830137)	1347 m ²	1352 m ²	0001 PARVIS DES ECOLES, TOULON	@08717



Échelle : 1:1000

Informations d'urbanisme		
Zonage(s)(POS ou PLU)		
UZ	U - Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	100,00%
Information(s)		
Aléa retrait gonflement sols argileux	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100,00%
Droit de préemption urbain simplifié	Périmètre de droit de préemption urbain	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Règlement local de publicité	Règlement local de publicité	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100,00%
Zones archéologiques	Site archéologique [Attention : information facultative non exigée par la loi]	100,00%
Règlement local de publicité	Règlement local de publicité	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Réseau d'eau pluviale	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	1,81%
Servitude(s)		
AC4 : Périmètre du SPR	Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Toulon	100,00%
PT2 : Zone spéciale de dégagement	Faisceau hertzien Hôtel de Police - Mont Caumes	100,00%

Commune	Contenance	Surface bâtie	Adresse	C. propriétaire
TOULON (830137)	1121 m ²	1607 m ²	0074 RUE JEAN DE CHAUMONT, TOULON	@08746



Échelle : 1:1000

Informations d'urbanisme		
Zonage(s)(POS ou PLU)		
UZ	U - Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	100,00%
Information(s)		
Aléa retrait gonflement sols argileux	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100,00%
Droit de préemption urbain simplifié	Périmètre de droit de préemption urbain	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Règlement local de publicité	Règlement local de publicité	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100,00%
Zones archéologiques	Site archéologique [Attention : information facultative non exigée par la loi]	100,00%
Règlement local de publicité	Règlement local de publicité	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	95,69%
Servitude(s)		
AC4 : Périmètre du SPR	Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Toulon	100,00%
PT2 : Zone spéciale de dégagement	Faisceau hertzien Hôtel de Police - Mont Caumes	78,03%

Commune	Contenance	Surface bâtie	Adresse	C. propriétaire
TOULON (830137)	2222 m ²	57 m ²	0074 RUE JEAN DE CHAUMONT, TOULON	@08746



Échelle : 1:1000

Informations d'urbanisme

Zonage(s)(POS ou PLU)

UZ	U - Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	100,00%
----	--	---------

Information(s)

Aléa retrait gonflement sols argileux	Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace	100,00%
Droit de préemption urbain simplifié	Périmètre de droit de préemption urbain	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Règlement local de publicité	Règlement local de publicité	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	100,00%
Zones archéologiques	Site archéologique [Attention : information facultative non exigée par la loi]	100,00%
Règlement local de publicité	Règlement local de publicité	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Débit de rejets	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	100,00%
Couloir des voies bruyantes	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	96,47%
Réseau d'eau pluviale	Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement	2,50%

Servitude(s)

AC4 : Périmètre du SPR	Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Toulon	100,00%
PT2 : Zone spéciale de dégagement	Faisceau hertzien Hôtel de Police - Mont Caumes	40,58%

Commune	Contenance	Surface bâtie	Adresse	C. propriétaire
TOULON (830137)	2222 m ²	57 m ²	0074 RUE JEAN DE CHAUMONT, TOULON	@08746



Échelle : 1:1000

ASSEMBLEE GENERALE DU 18 OCTOBRE 2021

AUTORISATION DE LIQUIDATION DES PARTS SOCIALES DE LA SCI CHALUCET SOUS RESERVE DE LA CESSON EFFECTIVE DE L'IMMEUBLE A LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE ET DE PLACES DE PARKING

PRESENTS :

M. Jean-Michel ABEILLE,
M. Philippe ARTUPHEL,
M. Pascal BACCHI,
Mme Christelle BASEVI,
M. Pascal BATAILLÉ,
M. Jacques BIANCHI – Président,
Mme Laurence CANANZI,
M. Jean-Christophe CASTAIGNE,
M. Olivier CAVALLO,
M. Christophe DE LORENZI,
M. Hakim DERKAOUI,
M. Philippe DONAT,
M. Vincent GAILLED RAT,

M. Basil GERTIS,
M. Michel GILLY,
M. Patrick MALLARONI,
M. Erick MASCARO,
Mme Emilie NIEL,
M. Joël POTIER,
M. Philippe REYNIER,
Mme Céline RICHAUD,
M. Frédéric SOULIÉ,
M. Jean-Daniel TRESSOL,
M. Jacques VERDINO.

EXCUSES :

M. Gautier BAYARD,
Mme Line BRUEL,
M. Patrick CARANTA,
M. Jean-Jacques CASTILLON,
M. Laurent CHAGNEAU,
M. Thierry COULOMB,
M. Alain DOGLIANI,
M. Pascal GENTILINI,
Mme Patricia LASSAULT,
M. Bruno PARAVEY,

Mme Véronique PARRE,
M. Julien SAVELLI,
M. Bruno SOGHOMONIAN,
Mme Eugénie TRAVERSA,
Mme Magali TURBATTE.

ASSEMBLEE GENERALE DU 18 OCTOBRE 2021

**AUTORISATION DE LIQUIDATION DES PARTS SOCIALES DE LA SCI CHALUCET
SOUS RESERVE DE LA CESSIION EFFECTIVE DE L'IMMEUBLE
A LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
ET DE PLACES DE PARKING****Rapporteur : Christophe DE LORENZI, Président Commission des Marchés**

Pour mémoire, la CCIV, la Caisse des Dépôts et Consignation et la SEM Var Aménagement Développement ont constitué en 2019 une SCI visant à acquérir le foncier et un immeuble en cours de construction sis 1 Parvis des écoles à Toulon dans le quartier Chalucet, à l'effet de l'exploitation dudit bâtiment notamment par voie de location.

Dans le cadre du projet de cession à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, de l'immeuble précité ainsi que 10 places de parking sis dans l'immeuble « La voile Blanche » avenue Rajeot de la Touche à Toulon détenues par la CCIV (confère photos et plan joints à la présente), le tout pour un montant total prévisionnel de **23.300.000 € HT** :

- (i) Il convient d'autoriser la CCIV en tant qu'associé de ladite SCI, elle-même représentée par son président en exercice à :
- Procéder à la cession de l'immeuble,
 - Procéder à la dissolution de ladite société,
 - Prendre toutes décisions utiles, notamment de gestion, concourant à la réalisation de la cession et à l'accomplissement des opérations de liquidation,
 - Régulariser l'ensemble des actes administratifs afférents.
- (ii) Il convient aussi d'autoriser, le Président de la CCIV à céder les 10 places de parking évoquées supra (en rouge sur le plan joint) à la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour un montant HT de 154 000 euros et d'habiliter ce dernier à effectuer toutes les démarches administratives afférentes notamment la régularisation de l'acte de vente.

A la suite de l'avis favorable du Bureau du 20 septembre et de l'avis favorable de la Commission des Finances qui s'est tenue le 27 septembre 2021, il est proposé aux membres de l'Assemblée Générale d'adopter cette proposition et d'autoriser le Président à signer les documents y afférents.

CETTE DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**Quorum : 20 – Voix pour : 24 – Voix contre : 0 – Abstention : 0**

Fait à Toulon,
Le 18 octobre 2021

Le membre Secrétaire,



Céline RICHAUD



Le Président,



Jacques BIANCHI



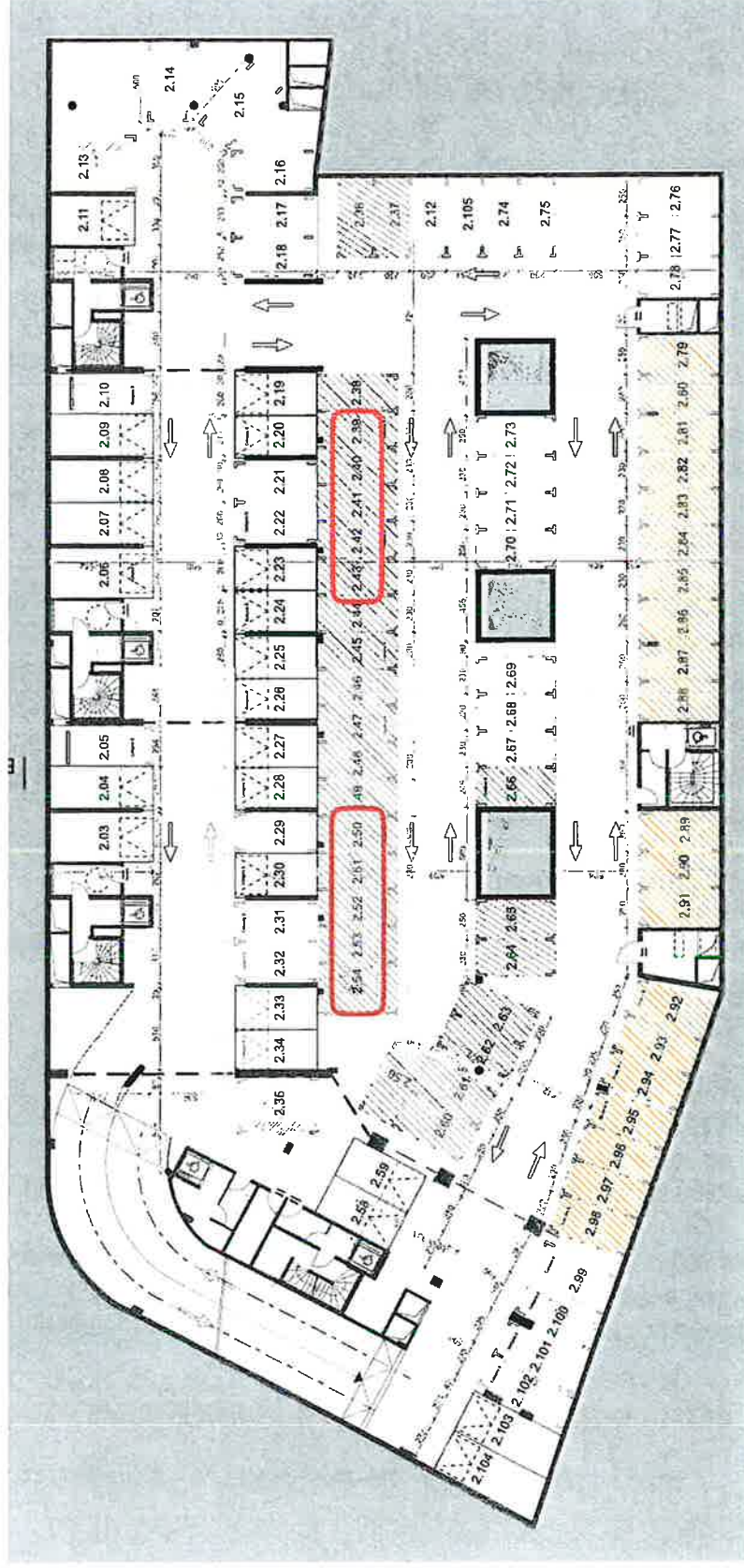
Parking niveau -2

79 places
22 boxes

Plan de masse



Plan de niveau



Surfaces

Légende

TE	Tableau Electrique
PL	Placard
C	Cuisson
LL	Lave-Linge
LV	Lave-Vaisselle
R	Réfrigérateur
Fq	Fenêtre
Pfo	Porte-Fenêtre
VR	Volet Roulant



27 places CCIV

20 places conseil départemental

Nota : Tout en conservant les caractéristiques essentielles du plan, la société se réserve la possibilité d'y apporter des modifications pour des raisons de construction. Les faux-plafonds, les rebloables, les gaines et les emplacements notamment des radiateurs sont figurés de façon schématique à titre indicatif et peuvent varier en nombre et en dimension. Les surfaces et les clôtures peuvent varier de 5%.

réf : 5C PUV SCI CHALUCET /
TPM

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le ---

Maître Alexandre MIGNON-GUZMANN notaire de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "PIERONI MIGNON GUZMANN, notaire titulaire d'un office notarial" dont le siège est à TOULON (Var), L'Empire, 39 Boulevard Georges Clémenceau.

Avec la participation de Maître Alexandra REVEST, Notaire à LA SEYNE SUR MER, 82 Boulevard Etienne Peyre, assistant le BENEFICIAIRE.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**Droit
d'enregistrement payé
sur état : 125 €**

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettant

La société dénommée "**SCI CHALUCET**",

Société civile immobilière au capital de CINQ MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (5.800.000,00 €), dont le siège social est à TOULON (83000), CS 9008 236 boulevard Maréchal Leclerc.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON et identifiée sous le numéro SIREN 844 225 417.

**Ladite Société ci-après désignée "LE PROMETTANT"
D'UNE PART**

2) Bénéficiaire

La communauté d'agglomération dénommée "**TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**", Etablissement Public de Coopération Intercommunal, constitué pour une durée indéterminée aux termes de ses statuts établis le 19 décembre 2001, dont le siège est à TOULON CEDEX 9 (83041 Var) Hôtel de la Communauté d'agglomération - 107, boulevard Henri Fabre, quartier de la Rode - CS 30536, identifiée sous le numéro SIREN 248 300 543 RCS TOULON.

**Dont la dénomination sera ci-après "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :

- La société "**SCI CHALUCET**", est représentée par Monsieur Basile GERTIS, agissant en sa qualité de gérant de la SCI CHALUCET, dûment habilité en vertu d'une assemblée générale en date du <<<<, dont copie du procès-verbal est

annexé aux présentes, agissant lui même en qualité de Président de la Chambre de Commerce et d'industrie du Var nommé à cette fonction aux termes d'une délibération d'assemblée générale en date du 23 novembre 2021.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "**TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**", est représentée par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services de la Métropole TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Hubert FALCO, président de la Métropole, Maire de la ville de TOULON, Ancien Ministre, aux termes d'un arrêté numéro AP 20/52 en date du 16 juillet 2020 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 16 juillet 2020, demeuré ci-annexé.

Monsieur Hubert FALCO agissant en sa qualité de Président de la Métropole, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 juillet 2020, n'ayant pas fait l'objet de recours auprès du Tribunal Administratif, demeurée ci annexée.

La présente opération ayant été spécialement autorisée en vertu d'une décision du +++++ n°+++ en date du +++, visée par la Préfecture de TOULON en date du +++, demeurée ci-annexée.

Le représentant de la Métropole déclare que cette décision n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la présente promesse le PROMETTANT expose ce qui suit :

Un concours de maîtrise d'œuvre dans le cadre d'une convention de groupement de commandes organisée entre différents maîtres d'ouvrage publics (TPM, Ville de Toulon, Conseil Départemental du Var et CCI du Var) a été lancé en vue de la rénovation de l'ancien centre-ville de Toulon, et notifié pour la CCI du VAR le 4 février 2016. Dans le cadre de cette opération, chaque maître d'ouvrage est responsable de son propre marché.

Dans ce contexte, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE DU VAR a fait édifier un immeuble d'une superficie d'environ 5.185 m² utiles sis à TOULON (83000), Rue Chalucet, conformément au permis de construire numéro 083 137 16 C0097, délivré par arrêté du Préfet du Var en date du 15 février 2017 (permis à ce jour définitif et purgé de tous recours et droit de retrait).

Les travaux ont démarré le 6 juin 2017 selon la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier du 2 mai 2017.

La construction accueille plus spécifiquement l'Ecole de commerce KEDGE.

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE DU VAR était propriétaire de l'assiette foncière suite à une acquisition réalisée suivant acte reçu par Maître MIGNON-GUZMANN, notaire à TOULON le 14 juin 2017.

La SCI CHALUCET a été constituée entre la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE DU VAR, VAR Aménagement Développement SAEM VAD et la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS en vue notamment de l'acquisition du terrain et de l'immeuble en cours de construction ainsi qu'il sera dit ci-après.

Aux termes d'un arrêté municipal de transfert de permis de construire en date du 7 janvier 2019, devenu définitif, le permis de construire n° PC 083 137 16 C 0097 accordé à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE du VAR a été transféré à la SCI CHALUCET.

Suite à divers échanges entre la SCI CHALUCET et la métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, et notamment aux termes d'un courrier en date du 26 octobre 2021 à TOULON adressé par la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE à la SCI CHALUCET il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

« [...] Je vous confirme par la présente l'accord de principe de la métropole en vue de l'acquisition de l'immeuble dit « de la créativité » appartenant à la SCI CHALUCET. »

Les parties aux présentes précisent que, le prix global de la vente s'élève à la somme de VINGT-TROIS MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (23.291.000,00 €) HT et qu'il comprend :

- Le bâtiment ci-après désigné situé à TOULON, Rue Chalucet pour un montant de VINGT-TROIS MILLIONS CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (23.137.000,00 €) HT, objet de la présente promesse de vente ;
- 10 places de stationnement situées dans l'ensemble immobilier dénommé "LA VOILE BLANCHE" à TOULON (83000), Rue Chalucet, et figurant au cadastre, dans le volume n°3, section CP numéro 229 et 237, pour un montant de CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (154.000,00 €) HT, faisant l'objet d'une seconde promesse de vente. Cette seconde promesse de vente sera signée concomitamment aux présentes, les deux ventes étant indissociables.

Il est ici précisé que les places de stationnement appartiennent à la Chambre de Commerce et d'Industrie du VAR.

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

DESIGNATION

TOULON (Var)

Un immeuble à usage d'enseignement et de bureaux, et actuellement occupé par deux établissements d'enseignements supérieur, situé à TOULON (83000), rue Chalucet.

Ledit immeuble cadastré :

Volume 1 et 3

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CP	0232	1 PARVIS DES ECOLES	13 a 47 ca
Contenance totale				13 a 47 ca

Désignation des volumes contenant les locaux vendus
--

VOLUME N°1 : TREFONDS

Ce volume est situé sur la totalité de l'assiette foncière citée au-dessus.

Il est de forme régulière et a une superficie de 13 ares 47 centiares.

Il est sans limitation en tréfonds et limité en élévation par l'altitude moyenne +10.00 m.

Ce volume 1 est teinté en gris sur le plan de niveau ci-annexé «Infini/+10.00 m».

VOLUME N°3 : Bâtiments

Il est divisé en 5 fractions.

Première fraction : 3a

Elle est située sur une partie de l'assiette foncière citée au-dessus.

Elle est de forme irrégulière et a une superficie de 7 ares 38 centiares.

Elle part de l'altitude moyenne +10.00m et est limitée en élévation l'altitude moyenne +14.90m.

Cette première fraction du volume 3 est définie 3a et elle est teintée en Vert sur le plan de niveau ci-annexé «+10.00m/+14.90m».

Deuxième fraction : 3b

Elle est située sur une partie de l'assiette foncière citée au-dessus.

Elle est de forme irrégulière et a une superficie de 7 ares 52 centiares.

Elle part de l'altitude moyenne +14.90m et est limitée en élévation l'altitude moyenne +18.50m.

Cette deuxième fraction du volume 3 est définie 3b et elle est teintée en Vert sur le plan de niveau ci-annexé «+14.90m/+18.50m».

Troisième fraction : 3c

Elle est située sur une partie de l'assiette foncière citée au-dessus.

Elle est de forme irrégulière et a une superficie de 7 ares 42 centiares.

Elle part de l'altitude moyenne +18.50m et est limitée en élévation l'altitude moyenne +22.10m.

Cette troisième fraction du volume 3 est définie 3c et elle est teintée en Vert sur le plan de niveau ci-annexé «+18.50m/+22.10m».

Quatrième fraction : 3d

Elle est située sur une partie de l'assiette foncière citée au-dessus.

Elle est de forme irrégulière et a une superficie de 7 ares 52 centiares.

Elle part de l'altitude moyenne +22.10m et est limitée en élévation l'altitude moyenne +29.15m.

Cette troisième fraction du volume 3 est définie 3d et elle est teintée en Vert sur le plan de niveau ci-annexé «+22.10m/+29.15m».

Cinquième fraction : 3e

Elle est située sur la totalité de l'assiette foncière citée au-dessus.

Elle est de forme régulière et a une superficie de 13 ares 47 centiares.

Elle part de l'altitude moyenne +29.15m et n'est pas limitée en élévation.

Cette cinquième fraction du volume 3 est définie 3e et elle est teintée en Vert sur le plan de niveau ci-annexé «+29.15m/Infini».

Information - Pour faciliter la compréhension, il est ici précisé que le Volume 2 correspond au terrain naturel et appartient à la métropole Toulon Provence Méditerranée.

Désignation précise des locaux vendus
--

I – Les locaux situés sur quatre étages de l'immeuble du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage d'une surface utile savoir :

- Le rez-de-chaussée de : 423,11 m²
- Le 1^{er} étage de : 436,20 m²
- Le 2nd étage de : 462,49 m²
- Le 3^{ème} étage de : 872,77 m²

Les locaux situés en rez-de-jardin d'une surface utile de 521,23 m² ;

Les locaux situés en R-1 d'une surface utile de 162,87 m².

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Ces locaux sont destinés à usage d'école, lieu de formation et d'enseignement et de bureaux, à l'exclusion de tout autre usage.

II – Les locaux situés au quatrième étage de l'immeuble d'une superficie utile d'environ 922,50 m².

Ces locaux sont destinés à usage d'école, lieu de formation et d'enseignement et de bureaux, à l'exclusion de tout autre usage.

III - Les locaux situés au cinquième étage de l'immeuble d'une superficie utile de 921,48 m².

Ces locaux sont destinés à usage d'école, lieu de formation et d'enseignement et de bureaux, à l'exclusion de tout autre usage.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

A été déposé dans la DATA ROOM sous la référence : annexe <<<, le document établi par le Cabinet Opsia en date du <<<< détaillant les différents volumes de l'immeuble.

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra MIGNON-GUZMANN, notaire à TOULON (83), le 26 mars 2019, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 12 avril 2019 volume 2019 P numéro 3993 (attestation rectificative du 03 avril 2019 volume 2019 P numéro 3668).

Etat descriptif de division en volumes - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots ci-dessus désignés a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe CHAPUT, Notaire à PARIS, en date du 14 juin 2017, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOULON 1 le 26 juin 2017 volume 2017 P numéro 6412.

Le BENEFICIAIRE s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans l'état descriptif de division en volumes sus énoncé. Il sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le PROMETTANT de l'état descriptif de division en volumes.

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Plans – Ont été déposé dans la DATA ROOM sous la référence : annexe <<<, les plans de différents niveaux, savoir :

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

- Niveau -1,
- Niveau rez-de-jardin,
- Niveau rez-de-chaussée,
- Niveau R + 1,
- Niveau R + 2 – plan de faux plafond,
- Niveau R + 3
- Niveau R+4
- Niveau R+5

Une copie du **plan cadastral** est demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Biens mobiliers

Les parties déclarent qu'aucun meuble meublant ou objet mobilier n'est vendu avec les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT seul en pleine propriété.

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

REALISATION DE LA PROMESSE

Durée de validité - La présente promesse est consentie pour une durée expirant **LE 4 NOVEMBRE 2022 à 18 HEURES inclusivement**. Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

De plus, il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

En cas de demande de visite comme en cas de demande de communication de documents, le promettant s'oblige à informer sans délai le bénéficiaire, et à lui transmettre la copie de toutes pièces reçues ou transmises par le promettant.

Modalités de réalisation –

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire :

- . de la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . de l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . du prix stipulé payable comptant.

. Si tout ou partie du prix de vente devait être financé par le BENEFICIAIRE au moyen d'un ou plusieurs prêts, ce dernier devra justifier de la disponibilité des fonds par la production d'une attestation de l'organisme prêteur ou d'un dossier de prêt conforme aux conditions définies aux termes des présentes.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée d'option.

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par Maître Alexandra REVEST, notaire à LA SEYNE SUR MER (Var), avec la participation de Maître Alexandra MIGNON-GUZMANN, Notaire à TOULON, dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée de l'option, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction, ainsi que dit ci-dessus.

REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal TTC de **VINGT-SEPT MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (27.764.400,00 €)**, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % comprise dans ce prix pour **QUATRE MILLIONS SIX CENT VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (4.627.400,00 €)**, soit un prix hors taxe de **VINGT-TROIS MILLIONS CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (23.137.000,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, à déterminer selon l'option fiscale choisit par le BENEFICIAIRE.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Clause de variation de la TVA - Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

Moyen de paiement - Le PROMETTANT, conformément aux dispositions des articles R.8 du Code du domaine de l'Etat et L.2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert LE BENEFICIAIRE de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire rédacteur, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :

- 1.- la délibération autorisant l'acquisition,
- 2.- une copie authentique du présent acte,
- 3.- le certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires, délivré sur la publication du présent acte, ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au notaire soussigné.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Le règlement, ainsi effectué, libérera entièrement l'acquéreur.

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix d'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des parties.

AVIS DU DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES DU VAR

Le présent acte a fait l'objet d'un avis préalable du Directeur Départemental des finances publiques en date du 10 décembre 2021.

Ce document demeurera ci-annexé.

ABSENCE DE NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter :

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour pour partie par la perception des loyers au profit du BENEFICIAIRE et pour partie par la confusion sur la tête du BENEFICIAIRE de sa qualité de propriétaire et de preneur, l'immeuble étant loué ainsi qu'il est dit ci-après :

Concernant les locaux désignés ci-dessus sous le « I » :

Ils sont actuellement loués à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var en vertu d'un bail commercial en état futur d'achèvement sous seings privés en date du 20 mars 2019.

Ledit bail a fait l'objet d'un avenant en date du 4 février 2020.

Le montant initial du loyer est de SIX CENT VINGT ET UN MILLE TROIS CENT TRENTE-SIX EUROS ET DIX CENTIMES (621.336,10 €) annuel hors taxe et hors charges, soit 209,00 € hors taxe et hors charges / m².

La durée du bail est de douze (12) années entières et consécutives, qui ont commencé à courir à compter de la date de mise à disposition des locaux.

Il est ci-après, littéralement retranscrit l'article 11 du bail intitulé « CLAUSE DE RESILIATION DU BAIL » :

« A défaut (i) de paiement de toute somme due au titre du Bail (notamment loyers, charges, impôts, remboursements divers) ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou (ii) de manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations essentielles du bail (notamment celles visées aux articles « destination », « jouissance des Locaux Loués », « garnissement », « autorisations administratives-mises en conformité », « cession du bail », « sous-location ») et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le présent Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Dès la résiliation du Bail par application de la présente clause :

- *le Preneur sera débiteur, de plein droit et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, de l'indemnité d'occupation visée à l'Article 12 ci-dessous;*
- *le Preneur supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.*

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente Clause porteront intérêt conformément à l'Article 5.6 ci-dessus. »

L'article 9.2 du bail susmentionné autorise expressément la sous-location.

Les parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus amplement le contenu du bail, déclarant en avoir eu connaissance dès avant les présentes.

Un exemplaire dudit bail a été déposé dans la DATA ROOM sous la référence : annexe <<<

Convention de sous-location :

- a) Aux termes d'une convention de sous-location **consenti dans le respect des clauses du bail précité**, d'un local commercial en l'état futur d'achèvement en date du 5 juillet 2019, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var a sous loué au Groupe Kedge Business School, savoir :
- Les locaux situés sur les 3 étages de l'immeuble du rez-de-chaussée au R +2 ;
 - Les locaux situés en rez-de-jardin ;
 - Les locaux situés en R-1.

Ladite convention a fait l'objet d'un avenant en date du 4 février 2020.

Il résulte de la convention de sous-location ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Article 5 – Durée

5.1 - La présente convention est consentis et acceptée à compter du 1er septembre 2019, pour une durée conforme aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-1 et suivants du Code de commerce.

La durée de cette sous location est consentie pour la durée restant à courir du BEFA susmentionné à savoir à compter de la mise à disposition effective des locaux, le 1^{er} septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2031, soit 12 années. Le sous locataire, compte tenu des dispositions de l'article préliminaire et de l'article L 145.4 alinéa 2 du code de commerce, garde la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième et de la troisième période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

[...] »

Concernant le montant du loyer, : l'indemnité locative annuelle est fixée à 209,00 Euros HT / m².

- b) Aux termes d'une convention de sous-location d'un local commercial en l'état futur d'achèvement en date du 24 juillet 2019, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var a sous-loué à la métropole « TOULON PROVENCE MEDITERRANEE », les locaux situés au 3^{ème} étage de l'immeuble.

Il résulte de la convention de sous-location ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Article 5 - Durée

5.1 - La présente convention est consentis et acceptée à compter du 1^{er} septembre 2019, pour une durée conforme aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-1 et suivants du Code de commerce.

La durée de cette sous location est consentie pour la durée restant à courir du BEFA susmentionné à savoir à compter de la mise à disposition effective des locaux, le 1^{er} septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2031.

[...] »

Concernant le montant du loyer, : l'indemnité locative annuelle est fixée à 209,00 Euros HT / m².

Les parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus amplement le contenu des conventions de sous-location, déclarant en avoir eu connaissance dès avant les présentes.

Un exemplaire des conventions de sous-location a été déposé dans la DATA ROOM sous la référence : annexe <<<

[purger le droit préemption locataire commercial pour KEDGE]

[à prévoir : cession de bail concernant KEDGE]

Concernant les locaux désignés ci-dessus sous le « II » :

Ils sont actuellement loués à la Métropole « TOULON PROVENCE MEDITERRANEE » en vertu d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement en date du 24 juillet 2019.

Ledit bail a fait l'objet d'un avenant en date du 11 janvier 2021.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Le montant initial du loyer est de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (190.858,80 €) annuel hors taxe et hors charge soit 209,00 € hors taxe et hors charges / m².

La durée du bail est de douze (12) années entières et consécutives, qui ont commencé à courir à compter de la date de mise à disposition des locaux.

Il est ci-après, littéralement retranscrit l'article 11 du bail intitulé « CLAUSE DE RESILIATION DU BAIL » :

« A défaut (i) de paiement de toute somme due au titre du Bail (notamment loyers, charges, impôts, remboursements divers) ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou (ii) de manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations essentielles du bail (notamment celles visées aux articles « destination », « jouissance des Locaux Loués », « garnissement », « autorisations administratives-mises en conformité », « cession du bail », « sous-location ») et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le présent Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Dès la résiliation du Bail par application de la présente clause :

- *le Preneur sera débiteur, de plein droit et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, de l'indemnité d'occupation visée à l'Article 12 ci-dessous;*
- *le Preneur supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.*

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente Clause porteront intérêt conformément à l'Article 5.6 ci-dessus. »

L'article 9.2 du bail susmentionné autorise expressément la sous-location.

Les parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus amplement le contenu du bail, déclarant en avoir eu connaissance dès avant les présentes.

Un exemplaire dudit bail a été déposé dans la DATA ROOM sous la référence : annexe <<<<

Concernant les locaux désignés ci-dessus sous le « III » :

Ils sont actuellement loués à la Chambre de Commerce et d'Industrie du VAR en vertu d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement sous seings privés, en date du 20 mars 2019.

Le montant initial du loyer est de CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE HUIT EUROS ET TRENTE CENTIMES (192.008,30 €) annuel hors taxe et hors charge, soit 209,00 € hors taxe et hors charges / m².

La durée du bail est de douze (12) années entières et consécutives, qui ont commencé à courir à compter de la date de mise à disposition des locaux.

Il est ci-après, littéralement retranscrit l'article 11 du bail intitulé « CLAUSE DE RESILIATION DU BAIL » :

« A défaut (i) de paiement de toute somme due au titre du Bail (notamment loyers, charges, impôts, remboursements divers) ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou (ii) de manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations essentielles du bail (notamment celles visées aux articles « destination », « jouissance des Locaux Loués », « garnissement », « autorisations administratives-mises en conformité », « cession du bail », « sous-location ») et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bailleur pourra résilier de plein droit le présent Bail, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Dès la résiliation du Bail par application de la présente clause :

- le Preneur sera débiteur, de plein droit et jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, de l'indemnité d'occupation visée à l'Article 12 ci-dessous;*
- le Preneur supportera l'intégralité des frais liés à la procédure de résiliation.*

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente Clause porteront intérêt conformément à l'Article 5.6 ci-dessus. »

L'article 9.2 du bail susmentionné autorise expressément la sous-location.

Les parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus amplement le contenu du bail, déclarant en avoir eu connaissance dès avant les présentes.

Un exemplaire dudit bail a été déposé dans la DATA ROOM sous la référence : annexe <<<.

Convention de sous-location :

Aux termes d'une convention de sous-location consenti **dans le respect des clauses du bail précité**, d'un local commercial en l'état futur d'achèvement en date du 24 juillet 2019, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var a sous-loué à la métropole « TOULON PROVENCE MEDITERRANEE », les locaux situés au 5^{ème} étage de l'immeuble.

Il résulte de la convention de sous-location ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Article 5 - Durée

5.1 - La présente convention est consentis et acceptée à compter du 1er septembre 2019, pour une durée conforme aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-1 et suivants du Code de commerce.

La durée de cette sous location est consentie pour la durée restant à courir du BEFA susmentionné à savoir à compter de la mise à disposition effective des locaux, le 1^{er} septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2031.

[...] »

Concernant le montant du loyer, l'indemnité locative annuelle est fixée à 209,00 Euros HT / m².

Les parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus amplement le contenu de la convention de sous-location, déclarant en avoir eu connaissance dès avant les présentes.

Un exemplaire de la convention de sous-location a été déposé dans la DATA ROOM sous la référence : annexe <<<<.

Etat de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Le PROMETTANT déclare qu'il existe actuellement un certain nombres de désordres structurels sur l'immeuble.

Par courrier en date du 15 novembre 2021, adressé par la métropole TPM à la SCI CHALUCET, il a notamment été indiqué les désordres suivant :

- « *infiltrations importantes depuis le toit malgré de nombreux travaux au 5^{ème} étage ;*
- *Infiltrations d'eau dans certaines menuiseries des fenêtres de sécurité ;*
- *Finitions médiocres dans les menuiseries des portes des communs de circulation ;*
- *Système de climatisation : problèmes non résolus de régulation de température ;*
- *Problèmes récurrents dans les deux ascenseurs qui desservent les étages ;*
- *Problèmes de fonctionnement des stores occultants qui ne fonctionnent pas tous ;*
- *Fissures importantes dans le bâtiment qui laissent apparaitre des efforts mécaniques importants ;*
- *Problème général de niveau d'horizontalité du sol ;*
- *Absence de revêtements / finition des sols bétons dans les communs ;*
- *Absence d'outil de reporting d'usage des énergies / fluides. »*

Par courrier en date du 17 décembre 2021, la SCI CHALUCET a répondu à la métropole TPM, point par point sur les remarques ci-dessus mentionnées, ainsi qu'il est ci-après littéralement reportées :

« En effet, voici le détail des actions qui ont été diligentées :

• *Infiltrations importantes depuis le toit malgré de nombreux travaux au 5^{ème} étage : face aux difficultés rencontrées par les entreprises pour identifier l'origine de ces désordres, maintenant que l'année de garantie de parfait achèvement est passée, nous avons pu faire une déclaration de sinistre à l'assurance Dommages Ouvrage. Un expert a été désigné et la première réunion d'expertise a eu lieu avec la maîtrise*

d'œuvre et l'entreprise d'étanchéité le jeudi 25 novembre à 14 heures. Des investigations complémentaires vont être programmées dans les prochaines semaines.

- Infiltrations d'eau dans certaines menuiseries des fenêtres de sécurité : comme le précédent, ce problème a fait l'objet de la même déclaration de sinistre à l'assurance Dommages Ouvrage et l'expertise des menuiseries a eu lieu en même temps que celle des étanchéités le jeudi 2 novembre à 14 heures. Les entreprises des lots menuiseries extérieures et charpente métallique étaient présentes. Là aussi, des investigations complémentaires vont être organisées prochainement par l'expert de l'assurance.

- Finitions médiocres dans les menuiseries des portes des communs de circulation : ce sujet a fait l'objet de réserves à la réception du bâtiment. Lorsque l'entreprise est intervenue pour lever ces réserves, elle a encore plus détérioré les portes. Et aujourd'hui il est nécessaire de remplacer plusieurs portes. Un repérage sur plan a été dressé par la maîtrise d'œuvre (document joint en annexe à la présente). L'entreprise a proposé une méthodologie d'intervention.

Après analyse, le maître d'œuvre et le contrôleur technique viennent de valider les modes opératoires. Une réunion a eu lieu sur place le 29 novembre 2021 avec les locataires pour planifier ces travaux sans perturber le fonctionnement du bâtiment. Aussi, les portes DAS coupe-feu 1 heure qui nécessitent également le remplacement du cadre pour obtenir un PV conforme ne pourront pas être remplacées avant la fermeture estivale d'été 2022. Les autres seront posées de nuit ou les samedis dès leur réception par l'entreprise.

- Système de ventilation (problème non résolu de régularisation de température) : nous avons saisi l'entreprise chargée de la conduite des équipements thermiques de ce problème. Les températures de consigne lors du basculement en saison de chauffe avaient mal été programmées. Ce problème semble aujourd'hui résolu.

- Problèmes récurrents dans les deux ascenseurs qui desservent les étages : nous avons interrogé l'entreprise titulaire du contrat de maintenance des ascenseurs, mais elle ne nous a pas fait part de difficultés particulières sur ces appareils. Elle nous a rappelé que pour ce type d'appareil, il est nécessaire de procéder régulièrement à des opérations de maintenance réglementaire toutes les 6 semaines qui nécessitent l'arrêt des cabines par rotation. D'autre part, suite aux opérations de vérification périodique, l'entreprise AMS a dû intervenir ponctuellement sur les cabines ce qui a également provoqué leur arrêt momentané. Vous trouverez en pièce jointe les derniers rapports de vérification de l'organisme de contrôle agréé qui datent de novembre 2021.

- Problème de fonctionnement de certains stores occultants : nous avons détaillé sur place ce point avec les utilisateurs. A priori les brises soleil fonctionnent, mais pas comme le souhaiteraient les occupants. En effet, en raison de l'aménagement paysager des plateaux des niveaux R+4 et R+5, il a été nécessaire de rajouter des ouvrants de désenfumage en façade. Et pour ne pas obstruer ces châssis, il nous a été demandé de mettre en cohérence l'ouverture des stores. Ainsi certains volets ne peuvent plus se fermer et d'autres sont limités à la descente. Parfois, ce fonctionnement a été étendu aux châssis voisins car ils sont accouplés par deux ou trois. Les utilisateurs voudraient que la limitation d'ouverture ne concerne que les volets se trouvant au droit des châssis de désenfumage. Nous allons

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

voir avec l'entreprise ALUCONFORT, s'il est possible d'adapter l'installation aux demandes des usagers. Dans l'affirmative, nous ferons réaliser ces modifications.

- *Fissures importantes dans le bâtiment qui laissent apparaître des efforts mécaniques importants : nous nous sommes fait préciser la localisation des fissures par les utilisateurs lors d'une visite du bâtiment le 25 novembre dernier en présence du maître d'œuvre. Les fissures signalées étaient déjà recensées et de l'avis de l'architecte ne sont pas inquiétantes.*

- *Problème général de niveau d'horizontalité du sol : effectivement dans les étages R+3 à R+5, la structure est plus souple que dans les niveaux inférieurs. Ceci est lié à la nature des matériaux utilisés. L'acier a été retenu dans les étages supérieurs pour la réalisation du porte à faux et il offre une certaine souplesse avec une variation d'altimétrie en fonction de la charge, Ce phénomène est tout à fait normal.*

- *Absence de revêtement / finition des sols bétons dans les communs : il est vrai que l'état de finition des sols bruts sur les paliers d'ascenseur n'est pas de bonne qualité. Nous avons prévu de faire poser un sol souple sur ces paliers, Un marché de prestations similaires a été passé à l'entreprise « Maison Moderne Mais cette dernière a rencontré des difficultés financières qui ne lui ont pas permis d'honorer cette commande. Nous sommes en train d'organiser une nouvelle consultation. Pour ne pas perturber le fonctionnement du bâtiment, ces travaux seront réalisés durant la période de fermeture estivale 2022, en même temps que le remplacement des dernières portes.*

- *Absence d'outil de reporting d'usage des énergies / fluides : à l'origine le bâtiment a été conçu pour un seul et même occupant sur l'ensemble des niveaux. Il n'existe donc pas de circuits indépendants par locataires qui permettraient de poser des sous-comptages pour les fluides ou l'électricité. D'ailleurs, la répartition de l'occupation finale n'a été connue qu'au moment de la livraison du bâtiment. Il était donc impossible d'anticiper et de prédéfinir des zones indépendantes. Aussi, aujourd'hui, il ne nous sera malheureusement pas possible de répondre favorablement à cette demande.*

Ainsi, la totalité des remarques formulées par les occupants sera solutionnée au plus tard pour la prochaine rentrée universitaire de septembre 2022. »

Vices de construction - L'immeuble, dont la construction est achevée depuis moins de dix ans, à fait l'objet savoir :

D'un permis de construire sollicité par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE DU VAR auprès de la mairie, par le dépôt d'une demande en date en date du 29 juillet 2016, complétée les 17 octobre 2016, 7 décembre 2016 et 15 décembre 2016.

La SCI CHALUCET déclare qu'elle a obtenu son permis de construire suivant arrêté en date du 15 février 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée, dont l'objet est la construction d'un bâtiment destiné à recevoir une école de commerce et des bureaux.

Conformément à l'article R.424-15 dudit Code, le permis a été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat dressés par la SCP d'huissiers BEAUGRAND-GOLLIOT, Huissiers associés à TOULON (Var), les 17 février 2017 et 16 mars et 18 avril 2017.

Les délais de recours contentieux et administratifs visés respectivement aux articles R.600-1 et L.424-5 du Code de l'urbanisme étant expirés, le permis est devenu définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-recours et de non-retrait délivré par la préfecture du Var en date du 12 juin 2017, demeuré ci-annexé.

Les travaux ont démarré le 6 juin 2017 selon la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier du 2 mai 2017.

Transfert du permis de construire

Aux termes d'un arrêté municipal de transfert de permis de construire en date du 7 janvier 2019, le permis de construire n° PC 083 137 16 C 0097 accordé à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE du VAR a été transféré à la SCI CHALUCET.

Une copie dudit arrêté est demeurée annexée aux présentes après mention.

Le VENDEUR déclare que ledit arrêté a régulièrement été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux des 3 constats d'affichage établit par Maître GOLLIOT, huissier de justice à TOULON en date des 18 janvier 2019, 18 février 2019 et 25 mars 2019 dont une copie est demeurée annexée après mention.

Est demeurée annexée aux présentes après mention l'attestation de non recours et de non retrait délivré par le Tribunal administratif en date du 26 mars 2019.

Permis de construire modificatif

Est demeuré annexé aux présentes, l'arrêté de permis de construire modificatif délivré par la mairie de TOULON en date du 15 juillet 2020.

Le VENDEUR déclare que ledit arrêté a régulièrement été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux des 3 constats d'affichage établit par Maître GOLLIOT, huissier de justice à TOULON en date des 23 juillet 2020, 24 août et 25 septembre 2020, dont une copie est demeurée annexée après mention.

Est demeurée annexée aux présentes après mention un certificat administratif délivré par la mairie de TOULON en date du 17 février 2021, duquel il résulte que ledit permis modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux.

Déclaration d'achèvement des travaux

Le PROMETTANT déclare qu'il a déposé en mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au 4 septembre 2020.

Ladite déclaration, dont une copie est annexée aux présentes a été reçu en mairie le 25 novembre 2020.

Non opposition à conformité

Le PROMETTANT déclare avoir obtenu une attestation de non opposition à conformité délivrée par la mairie de TOULON en date du 19 avril 2021, dont une copie est annexée aux présentes.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Tous ces documents ont été remis par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le PROMETTANT subroge le BENEFICIAIRE dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

L'attention du PROMETTANT est également attiré sur le fait qu'aux termes d'une jurisprudence récente de la cour de cassation, le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux pourrait être assimilé à un professionnel présumé connaître les vices des constructions qu'il a lui-même réalisés.

Assurance dommages-ouvrages - Pour satisfaire aux obligations imposées par les dispositions de l'article L.243-2 du Code des assurances, le PROMETTANT déclare qu'une assurance contre les dommages pouvant survenir à l'immeuble du fait de sa construction a été souscrite par lui auprès de la société SMABTP, suivant police numéro 7607 - 000 / 1 517976, en date du 15/09/2017.

Un exemplaire de cette police d'assurances et la quittance de prime ont été remis par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît.

Le PROMETTANT déclare que :

- le contrat initial avait été souscrit par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE du VAR,
- qu'aux termes d'un avenant de transfert en date du 5 mars 2019, le titulaire du contrat est devenu la SCI CHALUCET. Un exemplaire dudit avenant est demeuré annexé aux présentes après mention.

Garantie de bon fonctionnement - Par ailleurs, le BENEFICIAIRE est également informé de la teneur de l'article 1792-3 du Code civil prévoyant la garantie de bon fonctionnement, ci-après reproduit :

"Les autres éléments d'équipement d'un ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement, d'une durée minimale de deux ans, à compter de sa réception".

Tableau récapitulatif des garanties - Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau de la durée des garanties des vices de parfait achèvement, de bon fonctionnement et d'isolation phonique.

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTES
BON FONCTIONNEMENT		Réception des	Art. 1792-3 du Code

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Eléments d'équipements dissociables	2 ans	travaux	civil
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des travaux	Art. 1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, à l'exception de celle rappelées dans l'état descriptif de division en volumes susvisé, et de celles expressément visées dans l'acte reçu par Maître ABATTE, notaire à CARQUEIRANNE en date du 24 septembre 2012 (publié au bureau des hypothèques de TOULON 1, le 28 septembre 2012, volume 2012 P, numéro 10251).

Notamment, un extrait dudit acte acquisitif en date du 24 septembre 2012, visé ci-avant en l'effet relatif, est ci-dessous littéralement retranscrit :

"Le VENDEUR déclare également qu'à l'époque Napoléonienne un petit cours d'eau dénommé "LE BEAL", traversait d'Est en Ouest l'immeuble objet des présentes. Ce petit cours d'eau a dû être buse ou déplacé et ce depuis des temps immémoriaux. Ce petit "cours d'eau figure sur le plan Napoléonien annexé aux présentes après mention."

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, de la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Contrats d'abonnements - Assurances - Le BENEFICIAIRE continuera, à compter de l'entrée en jouissance, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare avoir reçu du PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le PROMETTANT s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit du BENEFICIAIRE, sauf la faculté de résilier le contrat d'assurance.

Le PROMETTANT déclare que la société REAL BLUE PM Méditerranée dont le siège est à AIX EN PROVENCE, 255 Avenue Galilée, assure :

- la gestion locative (quittancement des loyers, suivi des encaissements, ...),
- la gestion des charges (définition du budget ,appels de charges courantes et travaux ,paiement des prestataires, tenu de la comptabilité de l'immeuble, reddition des comptes)
- la gestion technique (souscription des contrats de maintenance, des fluides, ...) pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Est annexée aux présentes :

- la liste des contrats en cours ;
- la copie de l'acte d'engagement désignant la société REAL BLUE.

Il est ici précisé que l'acte d'engagement a été conclut avec la société REAL BLUE PM Méditerranée pour une durée d'une année renouvelable 4 fois à compter du 06 janvier 2020.

Le coût de la prestation s'élève à la somme de VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (22.449,60 €) TTC (hors suivi des travaux).

Le coût de la mission de suivi des travaux étant une rémunération forfaitaire et globale de 3 % du montant HT des travaux facturés.

Le BENEFICIAIRE s'engage à prendre contact avec la société REAL BLUE pour la poursuite des contrats.

TRANSFERT DES MARCHES LIES A L'OPERATION

Sont détaillés ci-après, les différents contrat de marchés publics devant être transférés par la SCI CHALUCET à la métropole TPM, savoir :

[Dans l'attente d'un point complet et détaillé de la part de VAD sur les différents marchés publics en cours à transférer.]

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE verse dans les 10 jours des présentes, à titre de provision sur frais, la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi le 22 mars 2022 par la société AEB, 118 Rue des Fils Blancard à TOULON, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du C.C.H. ;
- dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- pour les immeubles bâtis, lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à la disposition par le préfet du Département, il résulte que le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Var, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où les parties pourront en prendre connaissance.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, **LE PROMETTANT DECLARE :**

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,

- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,

- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Le BENEFCIAIRE reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le PROMETTANT n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, CASIAS, ex-BASOL et ICPE permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Servitude de protection des abords d'un monument historique - Il résulte des titres antérieurs que l'immeuble étant situé dans le périmètre ou dans le champ de

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

visibilité d'un monument historique, il relève des dispositions des articles L.621-30 et suivants du Code du patrimoine. A ce titre, le PROMETTANT informe LE BENEFICIAIRE des obligations résultant des dispositions de l'article L.621-32 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation préalable pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.

"Art. L. 621-32. - Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. « L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

« Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code. »

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. « En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes. Cependant, par dérogation aux dispositions de l'article L 1304-4 du Code civil, la partie dans l'intérêt de laquelle la condition suspensive aura été stipulée, pourra toujours y renoncer dans le mois qui suivra la date prévue pour sa réalisation.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.

- Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** qui pourraient être révélés par le certificat d'urbanisme ou qui résulteraient de la situation locative, et notamment concernant l'école de commerce KEDGE.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFCIAIRE ou la destination que le BENEFCIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir : un immeuble à usage d'enseignement et de bureaux.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option sans l'aide d'un prêt.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.313-41 dudit code.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, les parties conviennent ce qui suit :

Si toutes les conditions suspensives ci-dessus stipulées se réalisent, mais que le BENEFCIAIRE ne lève pas l'option en respectant les modalités de validité et de délais ci-avant stipulées, celui-ci sera tenu de verser au PROMETTANT à l'expiration de la promesse de vente, la somme de **UN MILLION CENT CINQUANTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (1.157.300,00 €)**, à titre d'indemnité d'immobilisation.

DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que le promettant est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Elles déclarent également que l'immeuble doit être considéré comme un immeuble neuf au sens de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement des travaux en date du 4 septembre 2020 ;

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme immeubles neufs par l'article 257 I 2 2° susvisé, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

- a) Soit la majorité des fondations ;*
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;*
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;*
- d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.*

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total exprimé conformément à l'article 266 2 du Code général des impôts.

A cet égard, le promettant déclare :

Que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 au service des impôts de TOULON NORD-OUEST ;

Et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est ---.

Taxe sur la valeur ajoutée due par le vendeur : QUATRE MILLIONS SIX CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (4.629.200,00 €).

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de VINGT-TROIS MILLIONS CENT QUARANTE-SIX MILLE EUROS (23.146.000,00 €).

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au **taux réduit** prévu à l'article 1594 F quinquies du Code général des impôts.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

La régularisation de l'acte authentique de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit du BENEFICIAIRE, sans aucune substitution possible au profit de qui que ce soit.

OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT

Le PROMETTANT s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFICIAIRE

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFICIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tout clerc ou collaborateur des études des notaires susnommés, à l'effet de dresser tout acte complémentaire qui serait nécessaire pour permettre la publication des présentes au service de la publicité foncière.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font éléction de domicile en leur demeure ou siège respectif.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant."

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site "mediation.notaires.fr".

En cas de litige non résolu avec un Notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du Notariat à l'adresse suivante : mediateur-notariat.notaires.fr afin de tenter, avec son aide de trouver une résolution amiable du conflit.

Art.L 616-1 et R.616-1 du Code de la Consommation.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "SCI CHALUCET" : ---
"TOULON PROVENCE MEDITERRANEE" : ---

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la

copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 Électronique 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Si les parties 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.

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur TRENTE-TROIS pages.

Fait et passé à TOULON, en l'étude du notaire soussigné.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

réf : 5C – PUV CCIV / TPM
Stationnements LA VOILE BLANCHE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le ---

Maître Alexandra MIGNON-GUZMANN notaire membre de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "PIERONI MIGNON GUZMANN, notaire titulaire d'un office notarial" dont le siège est à TOULON (Var), L'Empire, 39 Boulevard Georges Clemenceau.

Avec la participation à distance de Maître Alexandra REVEST, en son office notarial situé à 82 BOULEVARD ETIENNE PEYRE, assistant LE BENEFICIAIRE,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**Droit
d'enregistrement payé
sur état : 125 €**

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettant

L'établissement public dénommé "**CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE METROPOLITAINE ET TERRITORIALE DU VAR**", Etablissement public régional dont le siège social est à TOULON CEDEX (83107), 236 boulevard Maréchal Leclerc CS 90008.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON CEDEX et identifiée sous le numéro SIREN 188 300 016.

Etablissement Public créé par Ordonnance Royale du 13 juin 1833, régi par les dispositions figurant au Titre I du livre VII du Code de commerce et notamment par la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010 et son décret d'application n° 2010-1463 du 1er décembre 2010.

Dont la dénomination sera ci-après "LE PROMETTANT"
D'UNE PART

2) Bénéficiaire

La communauté d'agglomération dénommée "**TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**", établissement Public de Coopération Intercommunal, constitué pour une durée indéterminée aux termes de ses statuts établis le 19 décembre 2001, dont le siège est à TOULON CEDEX 9 (83041 Var) Hôtel de la Communauté d'agglomération - 107, boulevard Henri Fabre, quartier de la Rode - CS 30536, identifiée sous le numéro SIREN 248 300 543 RCS TOULON.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :

- La "CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE METROPOLITAINE ET TERRITORIALE DU VAR", est représentée par Monsieur Basil GERTIS, domicilié professionnellement à TOULON(Var) 236, Boulevard Maréchal Leclerc, élu Président de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE DU VAR aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale du 23 novembre 2021.

Par suite de son élection Monsieur GERTIS a été investi des pouvoirs à l'effet de signer tous actes et conventions autorisés par les Assemblées Générales antérieures, aux termes d'une délibération de l'assemblée générale du 23 novembre 2021.

Des extraits du registre des délibérations ont été déposés au rang des minutes du Notaire soussigné aux termes d'un acte reçu le 18 janvier 2022.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- "TOULON PROVENCE MEDITERRANEE", est représentée par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services de la Métropole TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Hubert FALCO, président de la Métropole, Maire de la ville de TOULON, Ancien Ministre, aux termes d'un arrêté numéro AP 20/52 en date du 16 juillet 2020 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 16 juillet 2020, demeuré ci-annexé.

Monsieur Hubert FALCO agissant en sa qualité de Président de la Métropole, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 juillet 2020, n'ayant pas fait l'objet de recours auprès du Tribunal Administratif, demeurée ci annexée.

La présente opération ayant été spécialement autorisée en vertu d'une décision du +++++ n°+++ en date du +++, visée par la Préfecture de TOULON en date du +++, demeurée ci-annexée.

Le représentant de la Métropole déclare que cette décision n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

EXPOSE PREALABLE

Le projet qu'envisage de réaliser le BENEFCIAIRE a pour objet, outre l'immeuble objet des présentes, l'acquisition d'un immeuble à usage d'enseignement et de bureaux, actuellement occupé par deux établissements d'enseignements supérieur, sis à TOULON (var), rue Chalucet, cadastré section CP n°232, soit les lots volumes numéros UN (1) et TROIS (3), moyennant le prix hors taxes de VINGT-TROIS MILLIONS CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (23.137.000,00 €) HT, appartenant à la SCI CHALUCET

Afin de réaliser cette opération, la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE devra acquérir concomitamment les biens objet des présentes ainsi que les biens vendus par la SCI CHALUCET.

Aussi, les parties conviennent que la présente promesse est subordonnée, notamment à la réalisation de la condition suspensive de signature par le BENEFCIAIRE avec la société dénommée SCI CHALUCET d'une promesse unilatérale de vente sur les biens vendus par ladite société et à la réalisation des conditions suspensives figurant dans cette même promesse.

L'acquisition concomitante de ces biens, savoir :

- les parkings objet des présentes propriété de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE METROPOLITAINE ET TERRITORIALE DU VAR
- les lots volumes numéros UN (1) et TROIS (3) cadastré section CP n°232 sur la commune de TOULON, propriété de la SCI CHALUCET

est une condition essentielle et déterminante de l'engagement du BENEFCIAIRE aux présentes sans laquelle il ne se sera pas engagé.

IL EST BIEN ENTENDU POUR L'ENSEMBLE DES PARTIES QUE LE PRESENT ACTE DE PROMESSE DE VENTE AINSI QUE CELLES VISEES AU SEIN DE CE PARAGRAPHE CONSTITUENT DES ACTES INDISSOCIABLES ET SOLIDAIRES.

Il en résulte que dans l'hypothèse où l'un des actes de vente ne serait pas régularisé pour quelque cause que ce soit :

- Jeu d'une condition suspensive non réalisée ;
- Refus du bénéficiaire de signer la vente alors même que toutes les conditions suspensives sont remplies.

LE BENEFCIAIRE serait alors délié de ses engagements dans chacune des promesses, le versement de l'indemnité d'immobilisation ne sera dû qu'en cas de défaillance du BENEFCIAIRE, les conditions suspensives étant réalisées.

Il résulte également du caractère INDISSOCIABLE de l'ensemble de ces actes que les ventes des biens ci-dessus visés devront être réalisées obligatoirement concomitamment à la réitération des présentes par acte authentique.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE déclarent avoir parfaite connaissance de la situation et déclarent l'accepter sans réserve.

Ils déclarent avoir parfaite connaissance que cette clause constitue un élément essentiel et déterminant de leur consentements sans laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait jamais contractés.

Il est bien entendu enfin que cette clause n'en est pas moins une clause constitutive et essentielle de l'acte de cession sous condition suspensive et faisant partie intégrante du corps de l'acte.

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

DESIGNATION

TOULON (Var)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété à usage de parkings correspondant au troisième sous-sol, au deuxième sous-sol et partie du premier sous-sol, dénommé LA VOILE BLANCHE, immatriculé sous le numéro AG8531840, situé à TOULON (83000), rue Chalucet et cadastré :

Dans le volume n° 3

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CP	229	rue Chalucet	22 a 22 ca
	CP	237	rue Chalucet	11 a 21 ca
Contenance totale				33 a 43 ca

Dans le volume 3 dont la description est la suivante : un volume comprenant trois fractions identifiées 3a à 3c sur les plans de l'état descriptif de division en volumes.

Lot numéro cent trente-quatre (134) - Un parking handicapé, situé au 2ème sous-sol.
Et les 34 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent trente-cinq (135) - Un parking situé au 2ème sous-sol.
Et les 31 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent trente-six (136) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 32 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent trente-sept (137) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 31 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent trente-huit (138) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 32 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent quarante-sept (147) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 32 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent quarante-huit (148) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 31 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent quarante-neuf (149) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 32 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent cinquante (150) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 31 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cent cinquante et un (151) - Un parking situé au 2ème sous-sol.

Et les 33 / 10.030 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble", de "biens et droits immobiliers" ou de "fractions d'immeuble".

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TEUMA, notaire à TOULON, le 20 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2

Etat descriptif de division en volumes - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots ci-dessus désignés a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître TEUMA, Notaire à TOULON, en date du 15 novembre 2017, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1ER, le 24 Novembre 2017, Volume 2017P numéro 12437.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un 1°) d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Olivier TEUMA, Notaire à TOULON (Var), le 15 novembre 2017, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1ER, le 24 Novembre 2017, Volume 2017P numéro 12443.

Lequel a fait l'objet, savoir :

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

2°) d'un acte rectificatif reçu par Maître Olivier TEUMA, Notaire à TOULON (Var), le 20 décembre 2017, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1ER, le 22 Décembre 2017, Volume 2017P numéro 13661

3°) d'un modificatif suivant acte reçu par Maître Olivier TEUMA, Notaire à TOULON (Var), le 31 Janvier 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1ER, le 26 Février 2019, Volume 2019P numéro 2174..

Superficie des parties privatives - Le présent acte ne portant que sur des parkings **n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965** issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

En conséquence, les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît **ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation** offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Plans - Sont demeurés annexés :

- Le plan cadastral de l'ensemble immobilier,

- **Le plan des lots objets des présentes,**

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT seul en pleine propriété.

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

REALISATION DE LA PROMESSE

Durée de validité - La présente promesse est consentie pour une durée expirant **LE 4 NOVEMBRE 2022 à 18 HEURES inclusivement**. Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires, sans pouvoir excéder 1 mois supplémentaire.

De plus, il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément

que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

En cas de demande de visite comme en cas de demande de communication de documents, le promettant s'oblige à informer sans délai le bénéficiaire, et à lui transmettre la copie de toutes pièces reçues ou transmises par le promettant.

Modalités de réalisation -

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire :

- . de la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . de l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . du prix stipulé payable comptant.

. Si tout ou partie du prix de vente devait être financé par le BENEFICIAIRE au moyen d'un ou plusieurs prêts, ce dernier devra justifier de la disponibilité des fonds par la production d'une attestation de l'organisme prêteur ou d'un dossier de prêt conforme aux conditions définies aux termes des présentes.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée d'option.

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par Maître Alexandra REVEST, notaire à LA SEYNE SUR MER (Var), avec la participation de Maître Alexandra MIGNON-GUZMANN, Notaire à TOULON, dans le délai maximum d'un mois à compter de la levée de l'option, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction, ainsi que dit ci-dessus.

REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le **prix principal TTC de CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (184.800,00 €)**, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % comprise dans ce prix pour **TRENTE MILLE HUIT CENTS EUROS (30.800,00 €)**, soit un prix hors taxe de **CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (154.000,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Clause de variation de la TVA - Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

Moyen de paiement - Le PROMETTANT, conformément aux dispositions des articles R.8 du Code du domaine de l'Etat et L.2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert LE BENEFICIAIRE de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire rédacteur, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :

- 1.- la délibération autorisant l'acquisition,
- 2.- une copie authentique du présent acte,
- 3.- le certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires, délivré sur la publication du présent acte, ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au notaire soussigné.

Le BENEFCIAIRE s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement, ainsi effectué, libérera entièrement l'acquéreur.

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix d'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des parties.

ABSENCE DE NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFCIAIRE sera tenu d'exécuter :

1/ Dispositions générales

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Le PROMETTANT déclare que :

- Les lots numéros 134, 135, 136, 137 et 138 sont actuellement utilisés par ses soins, et ne font l'objet d'aucune location.
- Les lots numéros 147, 148, 149, 150 et 151 sont loués à l'association KEDGE BS en vertu de deux contrats d'abonnement en date du 18 décembre 2020 et du 1^{er} septembre 2021.

La copie desdits contrats d'abonnement est demeurée annexée aux présentes.

Etat de l'immeuble - Le BENEFCIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT

pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

Vices de construction - L'immeuble, dont la construction est achevée depuis moins de dix ans, a fait l'objet :

- D'un permis de démolir délivré suivant arrêté de Monsieur le Maire de TOULON (Var) le 17 Juillet 2014 sous le numéro PD 083 137 14 D0007.

- D'un permis de construire délivré le 10/03/2017 sous le numéro PC 08313716C0137 par la mairie de TOULON (Var) pour la construction d'un immeuble de 164 logements pour une surface de plancher de 10.813 m² (10.543 m² d'habitation et 270 m² de commerce)

- D'une attestation d'achèvement des travaux de la cage A en date du 1^{er} décembre 2020 délivrée le cabinet d'Architecture Corinne VEZZONI et associés en date du 14 décembre 2020 demeurée jointe et annexée aux présentes

- D'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 11 Décembre 2020 reçue en mairie le 06 Septembre 2021 ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, ci-après rappelés :

Article 1792-1 - *"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1.- Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2.- Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3.- Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".

Article 1792-2 - *"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des équipements d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondations, d'ossature, de clos ou de couvert.*

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage".

Article 1792-3 - *"Les autres éléments d'équipement d'un ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement, d'une durée minimale de deux ans, à compter de sa réception".*

Article 1792-4 *"Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.*

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif".

Article 1792-4-1 "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article".

En tant que de besoin, le PROMETTANT subroge le BENEFICIAIRE dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Assurance dommages-ouvrages - Pour satisfaire aux obligations imposées par les dispositions de l'article L.243-2 du Code des assurances, le PROMETTANT déclare qu'une assurance contre les dommages pouvant survenir à l'immeuble du fait de sa construction a été souscrite par le promoteur, la société ICADE, précédent propriétaire auprès de la AXA, suivant police numéro 10060831004.

Un exemplaire de cette police d'assurances et la quittance de primes sont annexés aux présentes.

Assurance responsabilité - Conformément aux dispositions de l'article L.243-2 du Code des assurances, le vendeur déclare que le PROMOTEUR ayant réalisé la construction a souscrit une assurance responsabilité auprès de la Compagnie AXA FRANCE IARD, dont le siège est à NANTERRE (97727) 313 Terrasses de l'Arche, suivant police numéro 10060831004, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par ladite compagnie d'assurance en date du 19 Janvier 2018 demeurée ci-annexée.

Assurances -

Le PROMETTANT déclare qu'un :

- contrat d'assurance multirisque chantier (Dommage-ouvrage et constructeur non réalisateur) n°10060831004 a été conclu entre ICADE et AXA France IARD SA en date du 29 septembre 2017 ayant pris effet le 29 août 2017.

- contrat d'assurance « tout risque chantier » numéro 10060828604 a été conclu entre ICADE et AXA France IARD SA en date du 28 septembre 2017 ayant pris effet le 11 septembre 2017.

Tableau récapitulatif des garanties - Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau de la durée des garanties des vices de parfait achèvement, de bon fonctionnement et d'isolation phonique.

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTES
BON FONCTIONNEMENT Eléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des travaux	Art. 1792-3 du Code civil
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des travaux	Art. 1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.

Servitudes - Le BENEFICIAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant ou ce celles figurant dans le titre du propriétaire du PROMETTANT et ci-après littéralement retranscrites :

« Aux termes de l'acte reçu par Maître Louis ABBATE, notaire sus nommé le 24 septembre 2012, dont il est fait plus amplement état au III de l'Exposé, il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée en caractères italiques :

- « CONSTITUTION DE SERVITUDE TEMPORAIRE

Servitudes de passage piétonnier

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : LE CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL TOULON - LA SEYNE SUR MER sus-dénommé.

Commune : TOULON

Désignation cadastrale : section CP n° 214 lieudit "RUE CHALUCET" pour une superficie de 34a 03ca restant la propriété du vendeur.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR sus-dénommé.

Commune : TOULON

Désignation cadastrale : section CP n° 213 lieudit "RUE CHALUCET" pour une superficie de 01ha 13a 72ca, présentement vendue.

Origines de propriété :

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Fonds dominant : prescription acquisitive de plus de trente ans.

Fonds servant : le présent acte.

*Afin d'accéder à l'immeuble restant appartenir au **VENDEUR** depuis la Rue Rageot de la Touche, à titre de servitude réelle et TEMPORAIRE, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant exclusivement un droit de passage piétonnier prenant naissance sur la Rue Rageot de la Touche, et traversant d'Ouest en Est en partie Nord l'immeuble objet des présentes, tantôt à travers les bâtiments, tantôt à travers les espaces verts.*

Ce droit de passage profitera exclusivement au propriétaire actuel du fonds dominant, à ses préposés, pour ses besoins personnels et pour le besoin de ses activités.

Ce droit de passage s'éteindra le jour de la vente du fonds dominant.

Il est précisé que ce passage ne pourra être utilisé pour le transport de marchandises inflammables ou dangereuses.

Ce droit de passage figure sous une teinte hachurée de BLEU sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention, dressé par le Cabinet LEVY DUJARDIN, Géomètre Expert sus-nommé.

*L'**ACQUEREUR** déclare que l'accès est sécurisé et donnera l'autorisation de laisser entrer tout le personnel nécessaire au fonds dominant, il s'engage à remettre toutes clefs, codes d'accès nécessaires pour pénétrer dans les bâtiments objet de la présente servitude, pour rejoindre les bâtiments édifiés sur la parcelle restant appartenir au **VENDEUR**.*

Les frais d'entretien seront supportés exclusivement par le propriétaire du fonds dominant qui restera seul responsable de tous dommages intervenus tant sur les personnes et matières transportées que sur les biens objet de la présente servitude.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros. »

Aux termes dudit acte, il a été en outre rappelé les servitudes ci-après littéralement rapportées en caractères italiques :

*« **Sur les servitudes :***

Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et celles créées ci-dessus.

*En outre, le **VENDEUR** déclare renoncer à toutes servitudes de père de famille qui pourraient exister sur la propriété aujourd'hui vendue, à l'exception de celles constituées aux termes du présent acte.*

*Le **VENDEUR** déclare également qu'à l'époque Napoléonienne un petit cours d'eau dénommé "LE BEAL", traversait d'Est en Ouest l'immeuble objet des présentes.*

Ce petit cours d'eau a dû être busé ou déplacé et ce depuis des temps immémoriaux.

Ce petit cours d'eau figure sur le plan Napoléonien annexé aux présentes après mention. »

Pour la parfaite compréhension des termes ci-dessus rapportés en caractères italiques, il est précisé que le « Vendeur » s'entend du CENTRE HOSPITALIER

INTERCOMMUNAL TOULON - LA SEYNE SUR MER et « l'Acquéreur » de l'EPF PACA.

Le VENDEUR déclare que les servitudes ci-dessus rappelées sont éteintes, savoir :

- la servitude temporaire de passage piétonnier, suite à la confusion sur la tête de l'EPF PACA de la qualité de propriétaire du fonds dominant et du fonds servant,

- aux termes des dispositions de la vente reçue par Maître Louis ABBATE, notaire sus nommé le 17 octobre 2014 dont il est fait plus amplement état au III de l'Exposé, lesquelles sont ci-après littéralement rapportées en caractères italiques :

« Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

En outre, aux termes de l'acte de vente CHITS I EPF PACA en date du 24 septembre 2012, susvisé, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté:

"Le VENDEUR déclare également qu'à l'époque Napoléonienne un petit cours d'eau dénommé "LE BEAL", traversait d'Est en Ouest l'immeuble objet des présentes.

Ce petit cours d'eau a dû être busé ou déplacé et ce depuis des temps immémoriaux.

Ce petit cours d'eau figure sur le plan Napoléonien annexé aux présentes après mention."

Au cours du mois de septembre 2013, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCEALPES- COTE D'AZUR, (EPF PACA) a missionné le cabinet OPSIA MEDITERRANEE Géomètres Experts à LA VALETTE DU VAR afin notamment de réaliser le relevé du béal souterrain traversant le bien vendu aux termes de l'acte du 24 septembre 2012.

Il résulte d'une note explicative établie par le Cabinet OPSIA MEDITERRANEE en date du 24 septembre 2013, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, notamment ce qui suit littéralement rapporté:

"(...) il est noté que ce béal est totalement condamné à l'est et rempli de remblais divers; il a été obstrué d'une part lors de la réalisation des égouts publics rue de Chalucet et d'autre part en 1991 lors de la construction du nouvel hôpital et également à l'ouest côté rue Rageot de la Touche. La position des vestiges mesurés montre l'existence effective de ce béal à l'époque napoléonienne, mais que l'ouvrage est manifestement abandonné depuis longtemps. (. .) "

Par suite, le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que les stipulations relatées aux termes de l'acte du 24 septembre 2012 ne trouveront plus à s'appliquer. »

Aux termes de l'acte reçu ce jour par le notaire soussigné contenant état descriptif de division en volumes les servitudes particulières ci-après ont été stipulées :

« Servitudes particulières

*** Servitude de passage au profit du Lot de volume 3 sur le Volume 4**

Fonds Dominant

Volume 3 sus défini sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

Fonds servant

Volume 4 sus défini sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

Afin de permettre la desserte des parkings devant être réalisés au sein du volume 3, depuis l'Avenue Rageot de La Touche au moyen de la rampe formant le lot numéro 14 qui sera cédé à l'association syndicale libre La Voile Blanche, il est créé à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du lots de volume 3 (dit fonds dominant), qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule et pour piéton, sur les voies de circulation des parkings devant être réalisés dans le volume 4 (dit fonds servant). Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera l'ensemble des voies et espaces de circulation du volume 4.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Il est dès à présent convenu que le volume 3 sera doté de barrières automatiques mises en œuvre sur l'emprise de ce volume est dont l'entretien sera à la charge exclusive du volume 3.

La présente servitude est concédée sans indemnité, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

*** Servitude de passage au profit du Lot de volume 12 sur le Volume 4**

Fonds Dominant

Volume 12 sus défini sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

Fonds servant

Volume 4 sus défini sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

Afin de permettre l'accès aux locaux devant être réalisés dans le volume 12 au moyen des cages d'escaliers et d'ascenseurs descendant dans les sous-sol, depuis les parkings devant être réalisés dans le volumes 3, il est créé à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du lots de volume 12 (dit fonds dominant), qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure pour piétons, sur les voies et espace de circulation des parkings devant être réalisés dans

le volume 4 (dit fonds servant). Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera l'ensemble des voies et espaces de circulation du volume 4.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

La présente servitude est concédée sans indemnité, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

*** Servitude de passage au profit des Lots de volume 3 et 4 sur le Volume 12
Fonds Dominants**

Volumes 3 et 4 sus définis sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

Fonds servant

Volume 12 sus défini sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

En cas d'incendie ou de danger équivalent uniquement, et afin de permettre l'évacuation d'urgence des parkings réalisés en sous-sol dans les volumes 3 et 4, jusqu'à la voie de circulation qui sera créée au Nord du bâtiment, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des lots de volume 3 et 4 (dit fonds dominants), qui acceptent, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure pour piétons et d'utilisation des cage d'escalier et d'ascenseur suivant des modalités techniques qui seront mises en œuvre par le maître d'ouvrage.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage et d'utilisation portera sur les 3 cages d'escaliers et d'ascenseurs comprises dans le volume 12 depuis l'ensemble des sous-sol jusqu'au rez-de-chaussée côté Nord du bâtiment.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra les escaliers et ascenseurs de manière à ce qu'ils soient normalement utilisables en tout temps par des piétons.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée.

La présente servitude est concédée sans indemnité, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à cent cinquante euros (150.00 eur)

*** Servitude de passage au profit du Lot de volume 3 sur le Volume 4
Fonds Dominants**

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Volume 3 sus défini sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

Fonds servant

Volume 4 sus défini sur les parcelles sises à TOULON section CP numéro 229 pour 22a 22ca et section CP numéro 237 pour 11a 21ca,

En cas d'incendie ou de danger équivalent uniquement, et afin de permettre l'évacuation d'urgence des parkings réalisés en sous-sol dans le volume 3, jusqu'à la voie publique Rageot de la Touche à l'ouest du bâtiment, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du lot de volume 3 (dit fonds dominant), qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure pour piétons et d'utilisation des cage d'escalier et d'ascenseur suivant des modalités techniques qui seront mises en œuvre par le maître d'ouvrage.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage et d'utilisation portera sur la cage d'escalier et d'ascenseur comprise dans le volume 4 à l'ouest dudit volume, depuis l'ensemble des sous-sol jusqu'au rez-de-chaussée côté Ouest du bâtiment.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra les escaliers et l'ascenseur de manière à ce qu'ils soient normalement utilisables en tout temps par des piétons.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée.

La présente servitude est concédée sans indemnité, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, elle est évaluée à cent cinquante euros (150.00 eur) »

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis. Ledit remboursement interviendra en même temps que le paiement du prix de vente.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Contrats d'abonnements - Assurances - Le BENEFICIAIRE déclare avoir reçu du PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité géré par le syndic.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit du BENEFICIAIRE, sauf la faculté de résilier le contrat d'assurance.

Le BENEFICIAIRE donne mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE versera dans un délai de trois semaines des présentes, à titre de provision sur frais, la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 €)**.

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme sera restituée à l'acquéreur déduction faites des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, des honoraires et de la fiscalité afférents à la présente promesse.

2/ Dispositions relatives à la copropriété

Règlement de copropriété - Le BENEFICIAIRE devra respecter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les fractions vendues, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhérer à tous règlements intérieurs et statuts d'association pouvant concerner lesdits biens.

Syndic de copropriété - Le syndic de l'immeuble est FONCIA, 560 Avenue Maréchal FOCH à TOULON.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 17-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Répartition entre le vendeur et l'acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété

1 – Principe de répartition

1-1 Principes légaux

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions légales et réglementaires applicables en matière de répartition entre

le vendeur et l'acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéa 2 et 3, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 (dispositions combinées des articles 20 I de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au Vendeur (14-1 alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Vendeur ou Acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le trop ou moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

1-2 Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges

Il est convenu entre les parties que le PROMETTANT, devenu vendeur, supportera les charges courantes jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, devenu Acquéreur.

B – Travaux

a) Travaux votés avant la signature des présentes

Il est convenu entre les parties que le PROMETTANT devenu vendeur supportera tous travaux décidés avant ce jour, qu'ils aient été exécutés ou non.

b) Travaux votés entre la signature des présentes et celle de la vente promise

Incomberont à l'Acquéreur les charges relatives aux travaux qui viendraient à être décidés entre la date de signature des présentes et celle de la réalisation de la vente promise, dès lors que le PROMETTANT aura mis le BENEFICIAIRE en mesure d'assister à l'Assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et antérieurement au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT devra informer le BENEFICIAIRE par écrit et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée au moins huit jours avant ladite assemblée. Le BENEFICIAIRE pourra alors donner des instructions écrites au PROMETTANT qui devra, dans ce cas, assister à la réunion de l'assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT pouvant toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir au BENEFICIAIRE à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non-respect de ses engagements par le PROMETTANT, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente sera alors supportée par le PROMETTANT devenu vendeur.

c) Travaux votés après la réalisation de la vente promise

Le BENEFICIAIRE devenu Acquéreur supportera le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

2 – Application de ces conventions au jour de la vente

Compte tenu des dispositions légales et conventionnelles qui précèdent, la charge du paiement des créances de la copropriété se répartira de la manière suivante entre le PROMETTANT, devenu vendeur, et le BENEFICIAIRE, devenu acquéreur.

a) Sommes qui seront dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires

Le PROMETTANT devenu vendeur réglera le jour de la signature de l'acte authentique de vente au syndic, au besoin par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (notamment les travaux votés antérieurement) ;

- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

- et plus généralement toutes sommes devenues exigibles à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant au vendeur tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Toutefois le BENEFICIAIRE devenu acquéreur s'engage à rembourser au vendeur le prorata des charges du trimestre qui sera en cours à cette date et dont le paiement aura été demandé en intégralité par le syndic au vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué. Ledit remboursement interviendra en même temps que le paiement du prix.

b) Sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat des copropriétaires

Le BENEFICIAIRE devenu acquéreur supportera :

- les provisions du budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant à l'acquéreur tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Toutefois le PROMETTANT devenu vendeur s'engage à rembourser à l'acquéreur au jour de la vente :

- les avances et appels de fonds relatifs à des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution, qui seront exigibles postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente et qui, en application

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

des dispositions légales précitées, seront directement appelés par le syndic à l'Acquéreur après la vente ;

- ainsi que le prorata des charges du trimestre qui sera en cours à cette date et dont le paiement n'aurait pas été demandé par le syndic au Vendeur.

c) Avance constituant la réserve (fonds de roulement) et fonds de réserve

Le BENEFCIAIRE devenu Acquéreur remboursera au PROMETTANT devenu Vendeur, au jour de la vente, le montant de sa part dans l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le PROMETTANT devenu Vendeur et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (autres avances de l'article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967).

d) Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède

Les règlements opérés au jour de la vente en application des dispositions convenues aux a), b) et c) qui précèdent présentent entre les parties un caractère définitif. Ainsi :

- le PROMETTANT devenu Vendeur se désistara en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente, relativement aux biens et droits immobiliers objet des présentes ;

- et corrélativement, le BENEFCIAIRE devenu Acquéreur fera son profit, ou sa perte, exclusif de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours, renonçant en faveur du Vendeur à lui réclamer le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre des provisions ou des dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

3 – Procédures

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le Syndicat des copropriétaires serait à une quelconque procédure au jour de la signature de l'acte authentique de vente, les parties sont convenues de ce qui suit :

- tous les appels de fonds faits antérieurement au jour de la signature de l'acte authentique de vente resteront acquis au Syndicat des copropriétaires, quels qu'en soient la date et leur versement par le PROMETTANT devenu Vendeur, sans que le BENEFCIAIRE devenu Acquéreur ait à les lui rembourser ;

- toutes les conséquences, postérieures au jour de la signature de l'acte authentique de vente, de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'Acquéreur qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur à ce sujet.

Information concernant l'opposition du syndic – Le PROMETTANT reconnaît être parfaitement informé que le syndic de copropriété a le pouvoir, en vertu de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, de faire opposition au versement du prix, s'il n'a pas été réglé des sommes lui restant dues par l'ancien propriétaire.

A ce sujet, le notaire soussigné a attiré l'attention du PROMETTANT sur le fait qu'à défaut d'accord, dans un délai de trois mois après opposition régulière du syndic, il est tenu de verser au syndic les sommes retenues sur le prix de vente, sauf contestation devant les tribunaux par l'une des parties.

Cette contestation doit impérativement prendre la forme d'une action en justice (assignation dûment placée devant le tribunal, requête ou déclaration au secrétariat de la juridiction compétente), toute autre forme de contestation ne pouvant être prise en compte. Bien que la loi ne le précise pas, il est conseillé que cette contestation soit formalisée dans le délai de trois mois à compter de la notification de l'opposition du syndic et qu'il en soit immédiatement donné communication au notaire.

En effet, à défaut d'accord formalisé avec le syndic dans ce délai de trois mois, la loi oblige le notaire à verser au syndic le montant des sommes retenues sans avoir à interroger le vendeur sur ses intentions. Le notaire ne saurait en conséquence être tenu pour responsable du versement effectué au syndic passé ce délai s'il n'a pas été antérieurement informé par le vendeur de l'existence d'une action judiciaire en contestation.

Emprunt collectif - Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'emprunt bancaire souscrit au nom du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, en cas d'existence d'un emprunt collectif révélé par l'état daté délivré par le syndic avant la réalisation des présentes, les parties sont informées que, conformément à l'article 26-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les sommes restant dues par le copropriétaire cédant au titre du remboursement de l'emprunt - en ce compris les accessoires - deviennent immédiatement exigibles sauf accord du prêteur et de la caution pour une reprise par le nouveau copropriétaire de la quote-part du prêt.

Le cas échéant, le BENEFICIAIRE se réserve le droit de reprendre ou non à son compte la quote-part du prêt à compter du transfert de propriété des biens à son profit.

Fonds de travaux - Il résulte de la note du syndic susvisée qu'il existe un fonds de travaux au sens de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 58 de la loi « ALUR » dont la quote-part attachée aux biens objet des présentes s'élève à la somme de EUROS (--- €).

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Il est destiné à financer :

- des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires non prévus dans le budget prévisionnel.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration

d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises lors de cette assemblée sur le plan de travaux.

Il est ici rappelé qu'en vertu du même article « *les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.* »

Assurance responsabilité civile – Aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndicat de copropriétaires, ainsi que chaque copropriétaire occupant ou non-occupant, est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Il est ici précisé que le syndicat de copropriétaires de l'immeuble est, conformément à l'article L.711-2 du Code de la construction et de l'habitation, immatriculée sous le numéro , immatriculé sous le numéro AG8531840.

Documents et informations obligatoires - Il résulte de l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation, que doivent être remis au plus tard à la date de signature de la promesse de vente, les documents suivants :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le vendeur n'a pas été en mesure de les obtenir auprès du syndic,
- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- s'il en existe, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot,
- et le carnet d'entretien de l'immeuble,
- la fiche synthétique.

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouveaux documents ou informations mentionnés audit article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage à les communiquer à ses seuls frais au BENEFICIAIRE.

Pour satisfaire à cette obligation, l'ensemble des documents et informations susvisés sont annexés aux présentes, et adressés à l'acquéreur par courrier électronique, ce qu'il reconnaît et accepte.

Avertissement : notification au syndic du nom du candidat acquéreur – Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions de l'article 20

II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ci-après littéralement reproduites, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur. »

A ce sujet, le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être copropriétaire dans l'immeuble, ni en son nom personnel et ni, s'il en existe, au travers de sociétés

Par ailleurs, afin de permettre la réception de l'acte authentique de vente dans les meilleurs délais et dûment informés que la loi prévoit que l'interrogation du syndic sur le futur acquéreur doit être faite par le notaire après la purge du droit de préemption urbain, ce qui en cas de préemption permet que l'identité du bénéficiaire ne soit pas révélée au syndic, tant le **PROMETTANT** que le **BENEFICIAIRE** autorisent le notaire à procéder à la notification prévue à l'article 20-II de la loi du 10 juillet 1965 avant même que le droit de préemption urbain ne soit purgé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi le --- par---, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Ce dossier comprend :

- Dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termite s	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, les comptes rendus d'interrogation du site GEORISQUES, sont demeurées annexées aux présentes après mention.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à la disposition par le préfet du Département, il résulte que le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Var, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où les parties pourront en prendre connaissance.

Plan d'exposition au bruit des aérodrômes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodrômes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.

- Que le PROMETTANT justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** qui pourraient être révélés par le certificat d'urbanisme ou qui résulteraient de la situation locative.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFICIAIRE ou la destination que le BENEFICIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **stationnement**.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option sans l'aide d'un prêt.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFICIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, les parties conviennent ce qui suit :

Si toutes les conditions suspensives ci-dessus stipulées se réalisent, mais que le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option en respectant les modalités de validité et de délais ci-avant stipulées, celui-ci sera tenu de verser au PROMETTANT à l'expiration de la promesse de vente, la somme de **HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (8.700,00 €)**, à titre d'indemnité d'immobilisation.

DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que le promettant est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Elles déclarent également que l'immeuble doit être considéré comme un immeuble neuf au sens de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme immeubles neufs par l'article 257 I 2 2° susvisé, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

- a) Soit la majorité des fondations ;*
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;*
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;*
- d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.*

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total exprimé conformément à l'article 266 2 du Code général des impôts.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de **CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (154.000,00 €)**.

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au **taux réduit** prévu à l'article 1594 F quinquies du Code général des impôts.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

La régularisation de l'acte authentique de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit du BENEFCIAIRE, sans aucune substitution possible au profit de qui que ce soit.

OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFCIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFICIAIRE

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements.

DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

Que la consistance des biens vendus n'a fait l'objet d'aucune modification de son fait ni par une annexion ou l'utilisation irrégulière privative des parties communes, ni par les modifications et la destination des parties privatives ou par des travaux non autorisés.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFICIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

DISSOLUTION

En cas de dissolution anticipée volontaire du PROMETTANT la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par les associés ou ayants droit.

En cas de dissolution anticipée volontaire du BENEFICIAIRE, ses associés auront la même faculté que si le BENEFICIAIRE était une personne physique, savoir :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à **tout clerc ou collaborateur de l'étude**, à l'effet de dresser tout acte complémentaire qui serait nécessaire pour permettre la publication des présentes au service de la publicité foncière.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur et au notaire participant de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Spécialement en ce qui concerne la réponse du titulaire du droit de préemption, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire participant.

Les frais engagés par le notaire rédacteur et par le notaire participant pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant."

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation."

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties."

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie."

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir."

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

"CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE METROPOLITAINE ET TERRITORIALE DU VAR" : anne-celine.larger@var.cci.fr

"TOULON PROVENCE MEDITERRANEE" : ---

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 Électronique 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur **TRENTE-QUATRE** pages.

Fait et passé à **TOULON**, en l'étude du notaire soussigné.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé



RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président

Président délégué de Régions de France

**Monsieur Hubert FALCO
Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 Boulevard Henri Fabre
CS 30 536
83041 TOULON Cedex 9**

RM/

Marseille, le 14/09/2022

Monsieur le Ministre,

Vos services ont à plusieurs reprises appelé l'attention de la Région sur l'enjeu que revêt pour la Métropole le projet d'acquisition de la Maison de la Créativité dans le quartier du Chaluçet.

Je souhaite vous confirmer par le présent courrier que la Région viendra en soutien financier de cette acquisition, dans le cadre du futur contrat « Nos territoires d'abord », pour lequel nos discussions sont proches d'aboutir en vue d'un vote lors de la session plénière de la Région du 21 octobre.

Le montant de ce soutien qui reste à finaliser sera de 5 millions d'euros minimum.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous fournir des informations plus détaillées à ce sujet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Amicalement

Renaud MUSELIER

Hôtel de Région
27, place Jules Guesde – 13481 Marseille cedex 20
téléphone 04 91 57 50 57 – www.maregionsud.fr