

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 26 JUIN 2023**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 17 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	3
OBJET DE LA DECISION		
N° 23/293 CESSION A LA SARL RAYNOUARD DE VOLUMES SITUES EN SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC BOULEVARD RAYNOUARD ET CHEMIN DE LA LOUBIERE A TOULON - AUTORISATION DE SIGNATURE		

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

PRESENTS :

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

ABSENTS :

Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Louis MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/293

BUREAU DU 26 JUIN 2023

**O B J E T : CESSIION A LA SARL RAYNOUARD DE VOLUMES
SITUES EN SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC
BOULEVARD RAYNOUARD ET CHEMIN DE LA
LOUBIERE A TOULON - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

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°23/05/075 du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

VU le document modificatif du parcellaire cadastral n°8133c établi par le cabinet de géomètre ARRAGON en date du 11 avril 2023,

VU l'état descriptif de division en volume établi par le cabinet de géomètre ARRAGON,

VU l'avis des domaines n°2023-83137-19003 en date du 3 mai 2023,

CONSIDERANT qu'un programme immobilier, comprenant deux immeubles de bureaux sur un socle commun, pour une surface de plancher de 21 677 m² est en cours d'édification sur des parcelles sises à Toulon (83 000), boulevard Raynouard et chemin de la Loubière, cadastrées section AP n°526(p) et 524 d'une superficie de 5 670 m²,

CONSIDERANT que dans le cadre de ce programme un surplomb du bâtiment est situé sur une portion de 13 m² du Domaine public situé sur l'avenue Raynouard,

CONSIDERANT qu'il est donc nécessaire de procéder à la désaffectation, au déclassement, et à la cession d'une portion de 13 m² du Domaine public dans le cadre d'un état descriptif de division en volume (cession de deux volumes) à la SARL RAYNOUARD,

CONSIDERANT que dans le cadre de l'état descriptif de division en volume, le volume n°1 qui correspond au tréfonds et au sol de la voirie, sera conservé par la Métropole Toulon Provence Méditerranée et restera classé dans le Domaine public métropolitain, alors que les deux autres volumes (volumes 2 et 3) seront désaffectés et déclassés du Domaine public puis cédés à la SARL RAYNOUARD,

CONSIDERANT que le document modificatif du parcellaire cadastral a numéroté la parcelle de 13 m² qui fera l'objet d'une division en volumes, parcelle cadastrée section AP n°570,

CONSIDERANT que le prix de cession des volumes 2 et 3 fixé à mille six cent vingt-cinq euros (1 625,00 €) (conforme à l'évaluation des domaines),

CONSIDERANT qu'il convient donc d'autoriser Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, à désaffecter et déclasser du Domaine public les volumes de 2 et 3 créés par l'état descriptif de division en volume établi par le cabinet de géomètre ARRAGON, d'autre part, à céder ces deux volumes d'une surface totale de 13 m² à la SARL RAYNOUARD au prix de mille six cent vingt-cinq euros (1 625,00 €),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE PRONONCER la désaffectation et le déclassement des deux lots de volume, situés en surplomb du Domaine public, d'une superficie totale de 13 m² (3 m² et 10 m²), situés à l'angle du boulevard Raynouard, avenue Vert Coteau et du chemin de la Loubière et correspondant aux volumes 2 et 3 de l'état descriptif de division en volume concernant la parcelle cadastrée section AP N°570.

ARTICLE 3

DE DIRE que le volume 1 de l'état descriptif de division en volume d'une surface de 13 m² (tréfonds, trottoir et voirie) de la parcelle cadastrée section AP n° 570 restera classé dans le Domaine public métropolitain.

ARTICLE 4

DE CEDER à la SARL RAYNOUARD les volumes 2 et 3 de l'état descriptif de division en volume établi par le cabinet de géomètre ARRAGON, volumes désaffectés et déclassés du Domaine public d'une superficie totale de 13 m² situés en surplomb du Domaine public à Toulon (83 000), boulevard Raynouard, avenue Vert Coteau et chemin de la Loubière.

ARTICLE 5

DE DIRE que le prix de cession de ces volumes à la SARL RAYNOUARD est fixé à mille six-cent vingt-cinq euros (1 625,00 €).

ARTICLE 6

DE DIRE qu'un document modificatif du parcellaire cadastral numérottera les volumes cédés à la SARL RAYNOUARD.

ARTICLE 7

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, à signer l'acte de cession à intervenir ainsi que tous les documents annexes nécessaires, d'autre part à recevoir la somme de mille six-cent vingt-cinq euros (1 625,00 €) correspondant au prix de cession des volumes 2 et 3, et enfin faire et signer tous les actes, documents, ou avenants permettant d'officialiser cette cession.

ARTICLE 8

DE DÉSIGNER Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à Ollioules, aux fins de rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette vente dont les frais seront supportés par la SARL RAYNOUARD.

ARTICLE 9

DE DIRE que le prix de vente des lots de volume sera versé sur le Budget Principal 2023, opération 10937 – service Foncier.

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

Fait à Toulon, le 26 juin 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/05/2023

Direction régionale / départementale des Finances Publiques Du Var

Pôle d'évaluation domaniale de Toulon

Place BESAGNE CS 91409
83 000 TOULON

Le Directeur départemental des Finances
publiques du VAR

Courriel : ddftp83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuel HUERTAS

Courriel : emmanuel.huertas@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 94 03 81 76

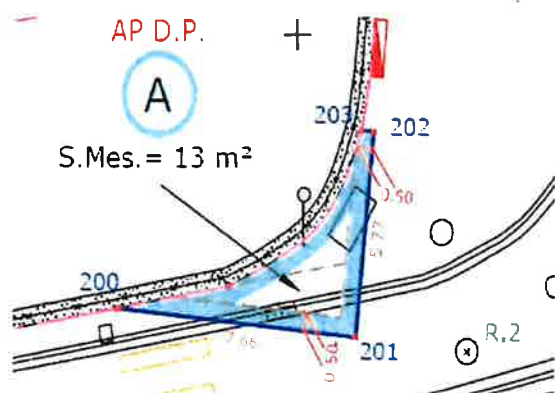
Réf DS: 11761834

Réf OSE : 2023-83137-19003

à
**METROPOLE TOULON- PROVENCE-
MEDITERRANEE**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : 2 LOTS DE VOLUME

Adresse du bien : Domaine public - Avenue RAYNOUARD – 83000 TOULON

Valeur vénale : 1 625 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

METROPOLE Toulon Provence Méditerranée

affaire suivie par : Michel MANDELLI – Collectivités territoriales groupement EPL

Contact : mmandelli@metropole-tpm.fr 04 94 03 97 80

2 - DATES

de consultation :

09/03/2023

le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:

le cas échéant, de visite de l'immeuble :

/

du dossier complet :

14/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession : ☒

Acquisition : amiable ☐
par voie de préemption ☐
par voie d'expropriation ☐

Prise à bail : ☐

Autre opération :

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : ☒

Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ : ☐

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) ☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une portion de 13 m² du domaine public dans le cadre d'un EDD en volume à la société VAD, le sol et le tréfonds étant conservé par TPM.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

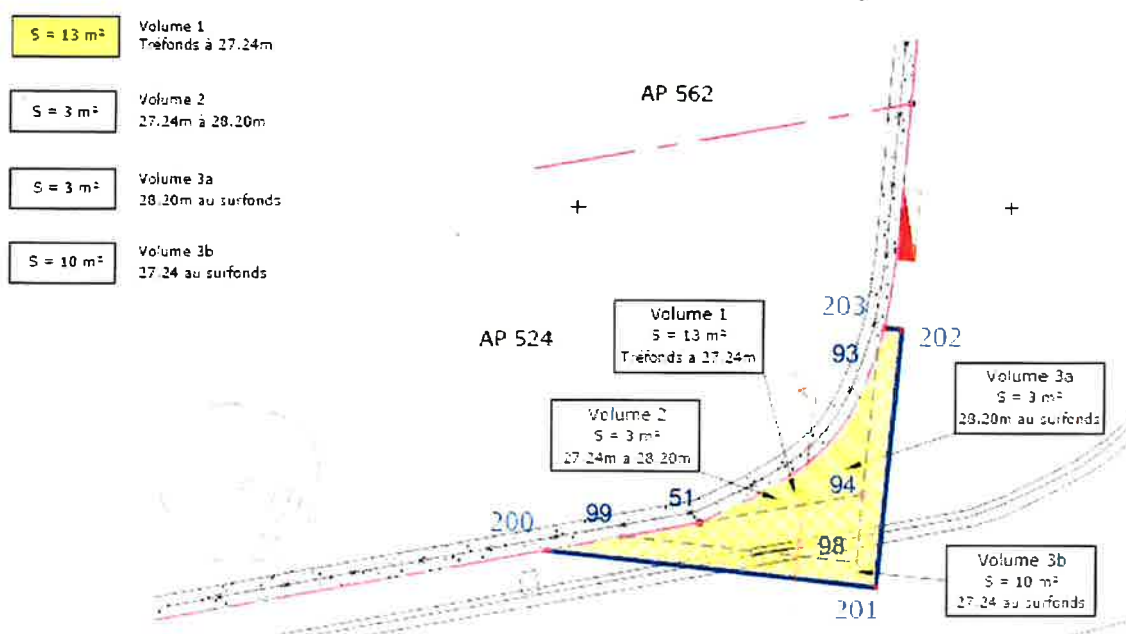
Situé entre la partie haute de Toulon et le port, à proximité de la gare SNCF dans un quartier en pleine rénovation et restructuration (LOUBIERE – VERT COTEAU), un projet de construction de deux immeubles de bureaux s'une surface de plancher de 21677 m² est prévu.

4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise ne possède pas de référence cadastrale mais vient « s'accrocher » à la parcelle AP 524

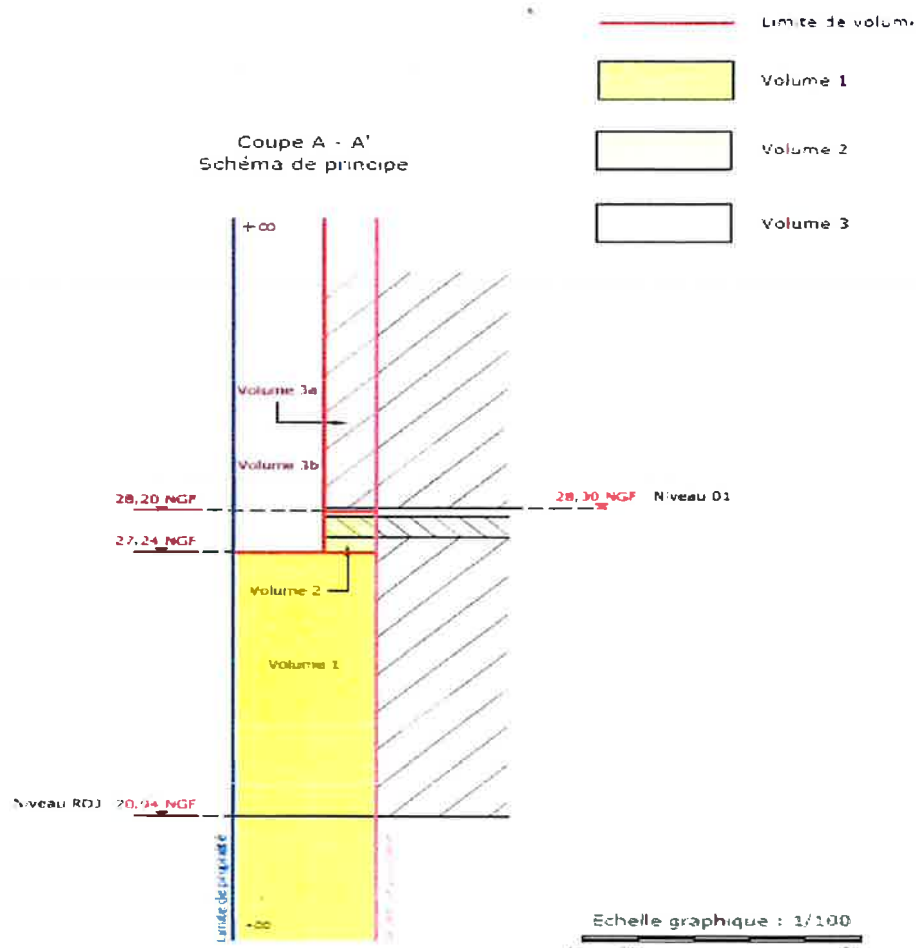
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
TOULON	AP 524	9001 CHEMIN DE LA LOUBIERE	322 m ²

4.4. Descriptif :



Le volume 1 en jaune reste la propriété de TPM et comprend le sol (trottoir et voirie) et le tréfonds.

Les volumes 2 et 3 (a+b) sont l'objet de la cession et de l'évaluation, et correspondent au seul surplomb, d'une superficie de 13 m².



Le tréfonds ainsi que le trottoir jusqu'à la hauteur de 6,30 m forment le volume 1 restant propriété de TPM, et n'obère pas la circulation en dessous du surplomb ;

Le volume à estimer commence donc au niveau 01 (6,30 m) jusqu'au niveau 07 : ce surplomb entraîne la création d'une surface de plancher totale de 7,04 m² selon l'attestation fournie par le cabinet de Géomètre Expert ARRAGON

4.5. Surfaces du bâti

SURFACE DE PLANCHER D'APRES PLANS FOURNIS

R+1	0.47
R+2	0.59
R+3	0.00
R+4	2.99
R+5	2.99
R+6	0.00
R+7	0.00
TOTAL	7.04 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Toulon Provence Méditerranée

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de TOULON – Zone UR I

Zone urbaine de renouvellement urbain faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, elle concerne notamment le quartier de la Loubière.

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

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

S'agissant d'un volume en surplomb, sans cession d'une emprise au sol, aucun terme de comparaison n'a été mis en évidence.

Le surplomb trouve son origine sur le bâti qui sera élevé sur :

- la parcelle **AP 524** d'une superficie de 322 m² a été acquise par VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT auprès de la commune de Toulon le 30/09/2021 (acte rectificatif du 23/12/2021 ref 8304P04 2022P02312) ,au prix de 39 500 € TTC, soit **122,67 €/m²**.

- la parcelle **AP 562** d'une superficie de 5 671 m², est issue de la division de la parcelle AP 526 (selon PV N° 7952 V du 17/12/2021) .

La parcelle AP 526 d'une superficie totale de 12 665 m² a été acquise par VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT auprès de la société ENGIE le 21/12/2020 (8304P04 2021P00877), au prix de 2 000 000 € TTC, soit **155 , 92 €/m²**.

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

L'acquisition de ces volumes en surplomb permettent une création supplémentaire de surface de plancher de 7,04 m² selon les informations du consultant.

Partant de ce constat, mais aussi que l'emprise de 13 m² s'analyse, dès le 1^{er} étage, comme un terrain à bâtir donnant des droits à construire, nous retiendrons la valeur au m² de la parcelle AP 524 sur laquelle se raccroche le surplomb, soit 122,67 € arrondie à 125 €, soit un total estimé à :

$$13 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €} = 1\,625 \text{ €}.$$

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 625 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **1 500 €**.

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

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

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

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

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

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

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

http://trials.clinicaltrials.gov/ct2/show/study?term=1200015&rank=1

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Commune :
TOULON (137)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 8133C
Document vérifié et numéroté le 11/04/2023
A TOULON
Par **Bernard LAMURE**
GEOMETRE
Signé

TOULON
171 avenue de Vert Coteau
CS 20127

83071 TOULON CEDEX
Téléphone : 04 94 03 95 01

cdif.toulon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'un plan de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

_____, le _____

Section : AP
Feuille(s) : 000 AP 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/250
Date de l'édition : 11/04/2023
Support numérique : _____

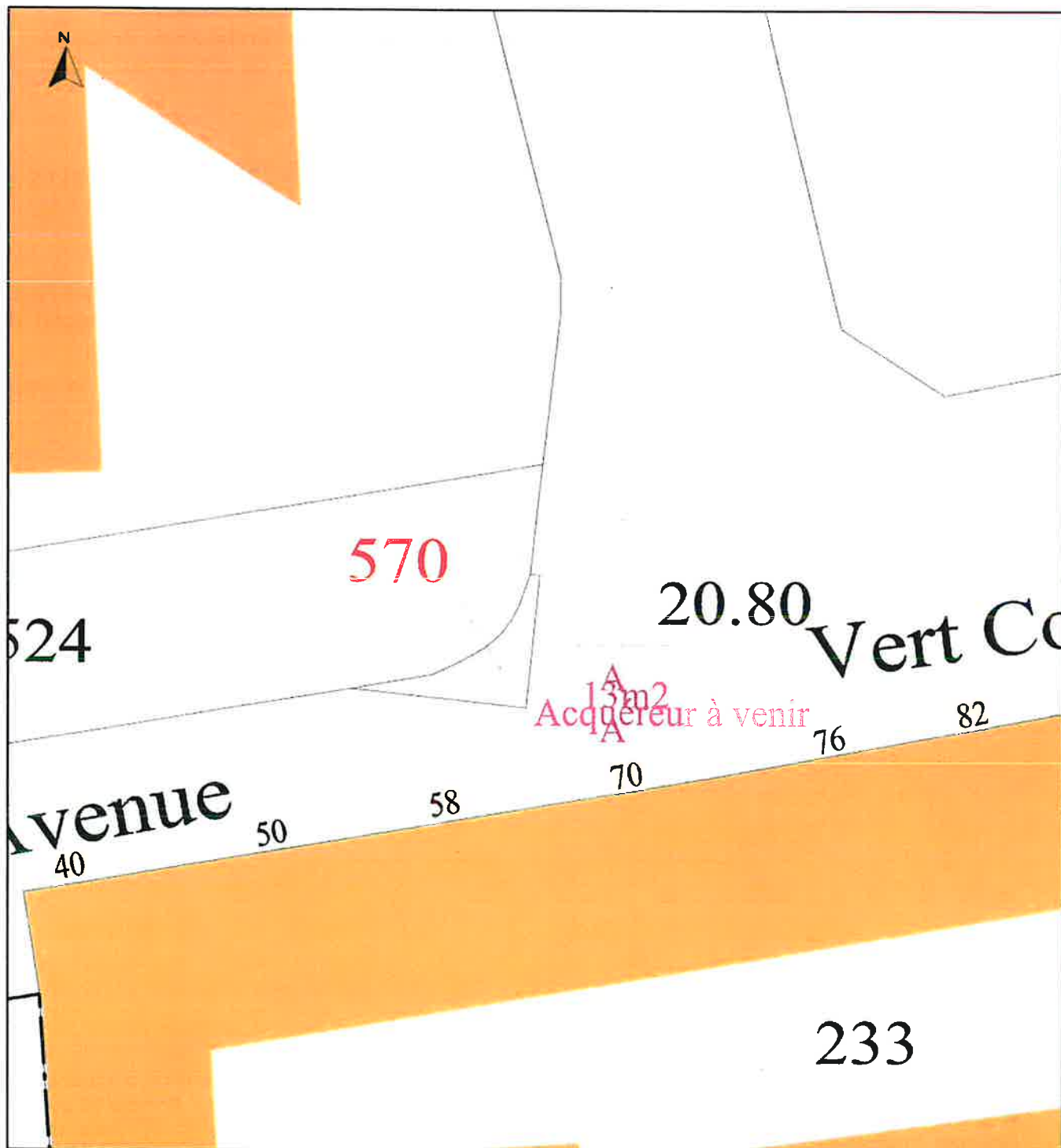
D'après le document d'arpentage
dressé :

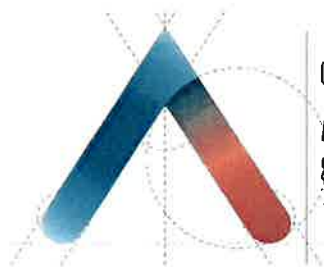
Par **Bernard LAMURE** (2)
Geometre Expert

Sigetocal / 170 Route Départementale 97
Quartier La Rouvière / 83210 SOLLES-VILLE

Tel: 04.94.13.51.51 / cabinet@arragon.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).
(3) Préciser le nom et la qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité propriétaire, etc.).





CABINET
ARRAGON
géomètre expert
1946

Dossier : 41130/4

N/Réf : PB/LV/GD

Division en Volumes parcelle AP n° 570
La Loubière - 83000 TOULON

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Indice A

1.	INTRODUCTION	2
2.	DESIGNATION.....	2
3.	ASSIETTE FONCIERE.....	3
4.	CARACTERE ET EFFET DU PRESENT DOCUMENT	3
5.	DIVISION EN VOLUMES	3
6.	COMPOSITION DES VOLUMES	3
7.	DEFINITION NUMERIQUE	3
8.	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES	4
9.	TABEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES	5
10.	TABEAU DES COORDONNEES	5
11.	SERVITUDES.....	6
1.	Généralités	6
2.	Servitudes générales	6
a.	Servitudes d'appui	6
b.	Servitudes d'accrochage et d'ancrage	6
c.	Servitudes de vues, de prospects et de surplomb	6
d.	Servitudes de passage.....	6
e.	Servitudes relatives aux canalisations, gaines et réseaux divers.....	7
f.	Servitudes d'écoulement des eaux pluviales	7
3.	Servitudes particulières	7
12.	PLAN ANNEXE AU PRESENT DOCUMENT	7



1. INTRODUCTION

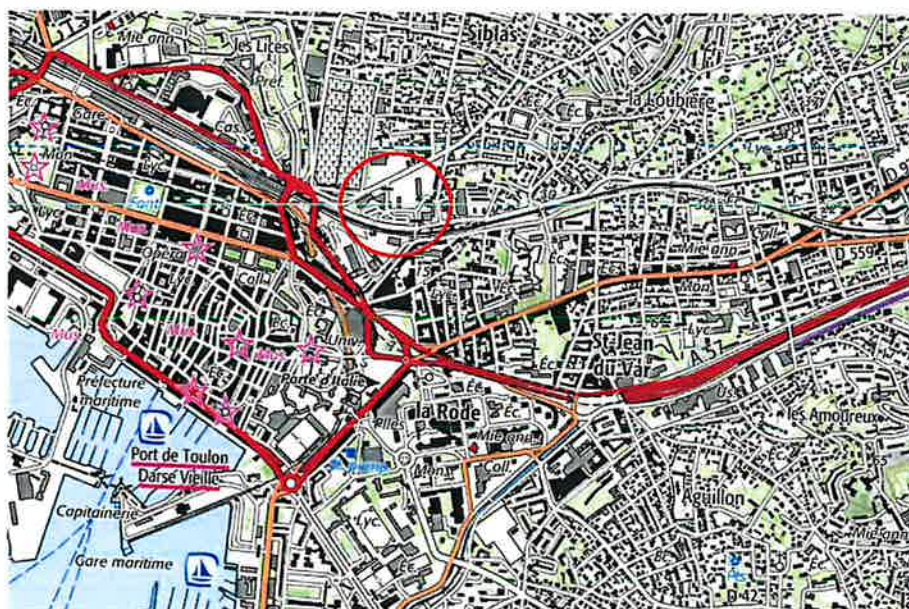
Le but de cette division en volumes est de dissocier la propriété en trois volumes.

En raison de l'imbrication et de la superposition de programmes de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes. Chaque volume de cet ensemble immobilier constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

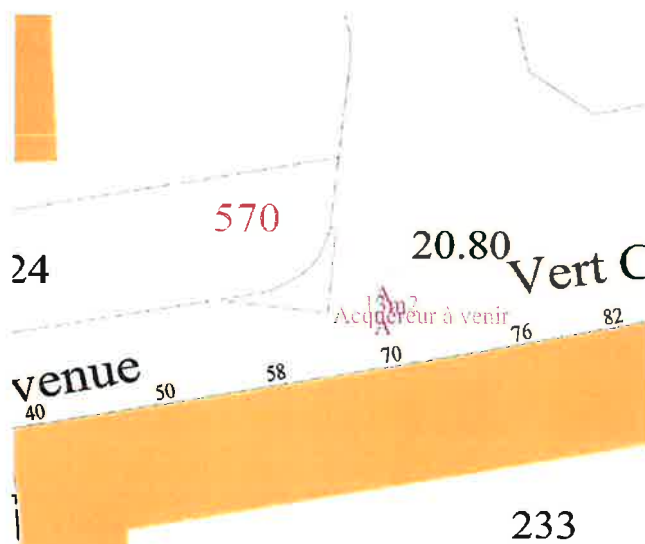
2. DESIGNATION

La parcelle qui constitue l'assiette de la présente division en volumes est située Boulevard Raynouard, Avenue Vert Coteau et Chemin de La Loubière, commune de TOULON et est cadastrée AP n° 570 d'après le plan de division dressé par le Cabinet ARRAGON en date du 13/04/2023 dans le cadre de ce dossier (réf : 41130-4), Document d'Arpentage n° 8133C.

Section	Numéro de parcelle	Contenance cadastrale
AP	570	13 m ²



Plan de situation (sans échelle)



Extrait cadastral – Document d'arpentage n° 8133C (sans échelle)



3. ASSIETTE FONCIERE

Cet ensemble immobilier est délimité :

- **A l'Est** : la limite est définie par le plan de division dressé par le CABINET ARRAGON dans le cadre de ce dossier (réf : 41130-4), Document d'Arpentage n° 8133 C.

- **Au Sud** : la limite est définie par le plan de division dressé par le CABINET ARRAGON dans le cadre de ce dossier (réf : 41130-4), Document d'Arpentage n° 8133 C.

- **A l'Ouest** : la limite est définie par le plan parcellaire général joint au Document d'Arpentage n° 7952 V, opération La Loubière découpe parcellaire pour identification de 5 lots, référence dossier 21 13223/09, dressé par OPSIA Méditerranée, géomètre-expert à La Valette-du-Var le 26/01/2022 (indice D).

Dans la suite de ce document, les points périmétriques définissant les limites de propriété correspondent à l'emprise définie par les plans cités précédemment.

4. CARACTERE ET EFFET DU PRESENT DOCUMENT

L'ensemble immobilier objet du présent cahier des charges ne se trouvera pas soumis aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, le statut de la copropriété étant formellement écarté en application de l'Article 1, alinéa 2 de ladite Loi.

En conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux volumes créés. Ces derniers sont entièrement indépendants, en dehors des relations de servitudes et obligations existantes entre eux.

5. DIVISION EN VOLUMES

Le présent ensemble immobilier est divisé en 3 volumes :

- Volume 1 : Espaces communs

Ce volume est numéroté 1 et est teinté en jaune sur le plan annexé.

- Volume 2 :

Ce volume est numéroté 2 et est teinté en vert sur le plan annexé.

- Volume 3 :

Ce volume est numéroté 3 et est teinté en rose sur le plan annexé.

6. COMPOSITION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier est composé d'immeubles distincts ci-après qualifiés de « volume ». La division de l'ensemble immobilier résulte de l'état descriptif de division volumétrique décrit ci-après.

Pour les besoins de la définition géométrique, chaque volume correspondant à un ensemble irrégulier et continu, est décomposé, si besoin, en fractions de volume.

Chaque volume ou fraction de volume s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux côtes altimétriques.

7. DEFINITION NUMERIQUE

Chaque volume ou partie de volume est défini numériquement en planimétrie et en altimétrie dans l'assiette foncière définie précédemment.

- **Définition planimétrique** : à chaque niveau particulier, le volume ou partie de volume, est défini en plan par un polygone dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires XY dans le système Lambert RGF93 - CC43.



- **Définition altimétrique** : chaque volume ou fraction de volume est défini par un plan coté en altitudes normales NGF-IGN 1969 (Nivellement Général de la France).

Nota : Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments. Aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il existerait une légère différence.

Ces volumes et/ou fractions de volumes sont définis en planimétrie et en altimétrie par le CABINET ARRAGON Géomètre-expert à SOLLIES-VILLE, à partir du plan de division dressé dans le cadre de ce dossier (réf : 41130-4), Document d'Arpentage n° 8133C, et des plans fournis par le promoteur ARTEA PROMOTION, 52 Av. G. Clémenceau 781110 LE VESINET, et rue de la carrière de Bachasson 13590 MEYREUIL – Plans « LA LOUBIERE – ILOT 3 ».

8. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'immeuble désigné ci-dessus est divisé en trois volumes de la manière suivante :

VOLUME N° 1 : Espaces communs

Ce volume ne contient pas de sous-volume. Il est teinté en jaune sur le plan annexé.

Volume d'une superficie de 13 m² s'exerçant :

- Au-dessous, sans limitation de profondeur (droit de tréfonds).
- Au-dessus, par la cote 27.24 m correspondant à l'altitude du rez-de-jardin (20.94m) à laquelle 6.30 m ont été ajoutés.

N° du volume	Fraction du volume	Points de périmètre	Superficie (m ²)	Description	
				Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)
1	-	200 - 99 - 51 - 93 - 203 - 202 - 201 - 200	13	Tréfonds	27.24

VOLUME N° 2

Ce volume ne contient pas de sous-volume. Il est teinté en vert sur le plan annexé.

Volume d'une superficie de 3 m² s'exerçant :

- Au-dessous, par la cote 27.24 m correspondant à l'altitude du rez-de-jardin (20.94m) à laquelle 6.30 m ont été ajoutés.
- Au-dessus, par la cote 28.20 m correspondant à l'altitude supérieure de la dalle du 1^{er} étage à laquelle 10 cm ont été enlevés.

N° du volume	Fraction du volume	Points de périmètre	Superficie (m ²)	Description	
				Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)
2	-	51 - 93 - 94 - 51	3	27.24	28.20



VOLUME N° 3

Ce volume contient deux sous-volumes 3a et 3b. Il est teinté en rose sur le plan annexé.

Sous-volume 3a :

Sous-volume d'une superficie de 3 m² s'exerçant :

- Au-dessous, par la cote 28.20 m correspondant à l'altitude supérieure de la dalle du 1^{er} étage à laquelle 10cm ont été enlevés.
- Au-dessus, sans limitation de hauteur (droit de surfonds).

Sous-volume 3b :

Sous-volume d'une superficie de 10m² s'exerçant :

- Au-dessous, par la cote 27.24 m correspondant à l'altitude du rez-de-jardin (20.94m) à laquelle 6.30 m ont été ajoutés.
- Au-dessus, sans limitation de hauteur (droit de surfonds)

N° du volume	Fraction du volume	Points de périmètre	Superficie (m ²)	Description	
				Altitude inférieure (m)	Altitude supérieure (m)
3	3a	51 - 93 - 94 - 51	3	28.20	Surfonds
	3b	200 - 99 - 51 - 94 - 93 - 203 - 202 - 201 - 200	10	27.24	Surfonds

9. TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES

N° du volume	Observations
1	Volume créé
2	Volume créé
3	Volume créé

10. TABLEAU DES COORDONNEES

Système RGF93 - CC43		
Matricule	X (m)	Y (m)
51	1939322.84	2218092.98
93	1939326.92	2218096.87
94	1939326.57	2218093.61
99	1939321.08	2218092.67
200	1939319.28	2218092.36
201	1939326.90	2218091.56
202	1939327.46	2218097.30
203	1939327.06	2218097.34



11. SERVITUDES

1. Généralités

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement.

Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit.

Chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

2. Servitudes générales

a. Servitudes d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel, par suite chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Dans le cas où les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, à titre de servitude, le passage et l'appui de nouveaux pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs, les propriétaires des volumes se rapprocheront pour convenir de la modification de l'état descriptif de division en volume.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et en conséquence la charge de leur entretien et de leur réfection incombe aux propriétaires.

b. Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires en tant que besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure, les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

c. Servitudes de vues, de prospects et de surplomb

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions.

d. Servitudes de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volumes devront supporter l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux différents corps de métier permettant de vérifier l'état des installations, de surveiller, de conduire ou d'exécuter les travaux.



e. Servitudes relatives aux canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- De passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc. nécessaires à la desserte des différents biens immobiliers à édifier et aux aménagements à effectuer
- De toute servitude de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux
- Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux, conçus pour desservir privativement chacun des volumes seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

f. Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes les servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

3. Servitudes particulières

Aucune servitude particulière.

L'énumération de ces servitudes est purement énonciative et non limitative.

12. PLAN ANNEXE AU PRESENT DOCUMENT

Plan joint à un Etat Descriptif De Division en Volumes – Indice A

Fait à Solliès-Ville le 13/04/2022.

Le Géomètre Expert

CABINET ARRAGON

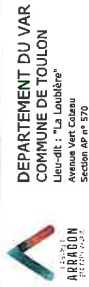
Géomètre Expert

Siège social | 170 Route Départementale 97

Quartier La Roumiouve | 83210 SOLLIES-VILLE

Tel: 04.94.13.51.51 | cabinet@arragon.fr





DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE TOULON
Lieu-dit : "La Loubière"
Avenue Vert Coteau
Section AP n° 510

Propriété de
VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT

PLAN JOINT A UN ETAT
DESRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUME

Echelle: 1/100

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

Arragon
47100 - 04 91 10 10 10

