

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 18 DÉCEMBRE 2023**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1
OBJET DE LA DECISION N° 23/576 MODIFICATION DE LA DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN N°22/283 DU 9 MAI 2022 PREVOYANT LA VENTE DE PARCELLES SITUEES SUR LA COMMUNE DU PRADET AVENUE DE LA 1ERE DFL AU GROUPE VALOPHIS MAISON FAMILIALE DE PROVENCE		

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, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

ABSENT :

M. Jean-Sébastien VIALATTE.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/576

BUREAU DU 18 DÉCEMBRE 2023

**O B J E T : MODIFICATION DE LA DECISION DU BUREAU
METROPOLITAIN N°22/283 DU 9 MAI 2022 PREVOYANT
LA VENTE DE PARCELLES SITUEES SUR LA
COMMUNE DU PRADET AVENUE DE LA 1ERE DFL AU
GROUPE VALOPHIS MAISON FAMILIALE DE
PROVENCE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

VU la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/075 en date du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

VU la décision du Bureau Métropolitain n° 22/283 du 9 mai 2023 prévoyant la vente de parcelles sur la commune du Pradet au groupe Valophis La Maison Familiale de Provence,

VU le projet d'acte notarié établi par l'étude de Maître Alban FALANDRY, notaire à Ollioules,

VU l'avis favorable du comptable public en date du 20 novembre 2023,

VU le document modificatif du parcellaire cadastral n°2702P établi par le Cabinet de géomètre GESUD en date du 14 avril 2023,

CONSIDERANT que par décision n°22/283 du 9 mai 2022, le Bureau Métropolitain a décidé de vendre au groupe VALOPHIS - La Maison Familiale de Provence, les parcelles situées sur la commune du Pradet (83 200) à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de la 1^{ère} DFL, cadastrées section AD n°171 et 172, ainsi que le lot n°160 en nature de terre situé au sein de la copropriété Le Victoria sur la parcelle cadastrée section AD n°213, moyennant le prix de trois cent mille euros (300 000,00 €) afin d'y édifier des logements sociaux,

CONSIDERANT la promesse unilatérale de vente signée entre les deux parties le 18 juillet 2022, sous diverses conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment des clauses suspensives,

CONSIDERANT qu'à ce jour, la date de validité de la promesse est expirée,

CONSIDERANT qu'au moment de régulariser l'acte authentique, le groupe VALOPHIS, acquéreur, a « découvert » qu'il existait par le passé, sur les parcelles vendues, une ancienne station-service, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), malgré le fait que le titre de propriété présenté par la Métropole aux notaires mentionnait bien l'existence de cette installation,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée est propriétaire de ces biens immobiliers pour les avoir reçus à la suite de la dissolution du SITCAT, cet établissement n'ayant manifestement pas effectué de déclaration de cessation d'activité en Préfecture,

CONSIDERANT que le groupe VALOPHIS, acquéreur, entend solliciter une demande de subvention pour dépollution auprès du Fonds Vert, et qu'il souhaite l'insertion d'une clause résolutoire d'une durée de douze mois dans l'acte définitif, l'attribution de cette subvention exigeant l'effectivité de la déclaration de cessation d'activité de l'ICPE,

CONSIDERANT que le groupe VALOPHIS s'engage à initier toutes les démarches pour que cette déclaration soit effectuée auprès de la Préfecture,

CONSIDERANT que les parties ont convenu, suite à l'obtention de l'accord préalable du comptable public, qu'au regard de l'insertion de la clause résolutoire, le paiement du prix de vente serait effectué à terme par l'acquéreur, au jour de la constatation de la non-réalisation de la condition résolutoire,

CONSIDERANT que le document modificatif du parcellaire cadastral établi par le cabinet de géomètre GESUD a nouvellement numéroté les parcelles acquises par le Groupe VALOPHIS Maison Familiale de Provence, parcelles cadastrées section AD n°457, 458, 459, 460 et 463,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier et compléter la décision du Bureau Métropolitain n°22/283 du 9 mai 2022,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER L'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE COMPLETER et DE MODIFIER l'article 2 de la décision du Bureau Métropolitain n°22 /283 du 9 mai 2022 en décidant de vendre au groupe VALOPHIS Maison Familiale de Provence les parcelles sises sur la commune du Pradet (83220) à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de la 1^{ère} DFL, cadastrées section AD n°457, 458, 459, 460 et 463, le prix de vente restant inchangé.

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole à signer tous les actes, documents ou avenants permettant la régularisation de la vente selon aux conditions susmentionnées et inscrites dans le projet d'acte authentique.

ARTICLE 4

DE MODIFIER l'article 5 de la décision du Bureau Métropolitain n°22/283 du 9 mai 2022 en autorisant Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part à signer l'acte authentique de cession à intervenir, ainsi que tous les documents annexes nécessaires, et d'autre part, à recevoir la somme de trois cents mille euros (300 000,00 €) représentant le prix total de vente des biens immobiliers, lequel prix sera payé par l'acquéreur à terme le jour de la constatation de la non-réalisation des conditions résolutoires indiquées dans l'acte de vente.

ARTICLE 5

DE DIRE que les autres articles de la décision du Bureau Métropolitain n°22/283 du 9 mai 2022 demeurent inchangés.

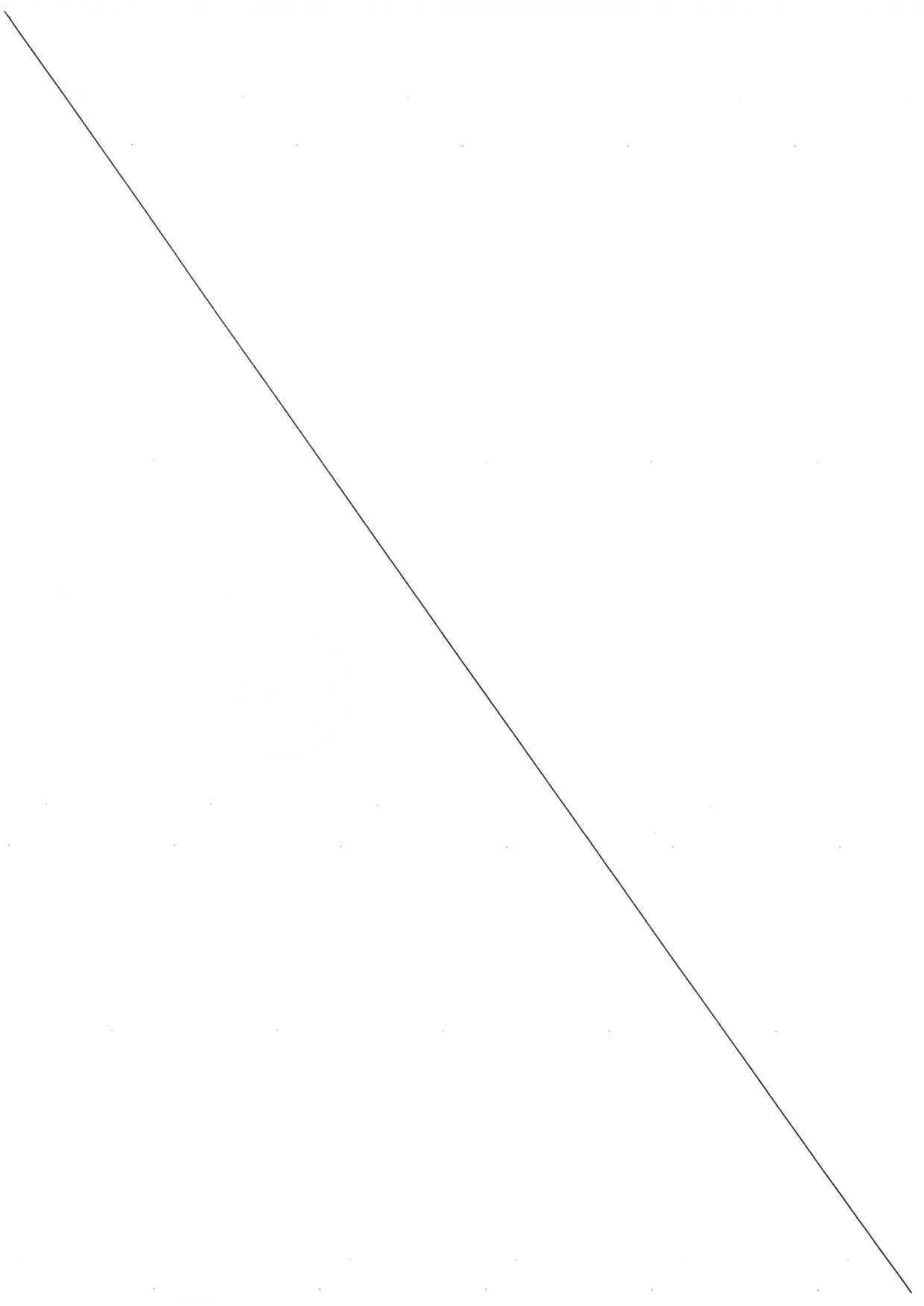
Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 18 décembre 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	15
CONTRE	0
ABSTENTION	0



**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 9 MAI 2022**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
OBJET DE LA DECISION N° 22/283 VENTE DES PARCELLES SISES COMMUNE DU PRADET A L'ANGLE DE LA 1ERE DFL ET DE L'AVENUE JEAN MOULIN CADASTREES SECTION AD N°171 ET 172 ET D'UN LOT NON BATI SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION AD N°213		

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

PRESENTS :

M. Ange MUSSO, M. Hubert FALCO, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Robert CAVANNA, M. Gilles VINCENT, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Francis ROUX, Mme Nathalie BICAIS, M. Thierry ALBERTINI, M. Jean-Louis MASSON, M. Arnaud LATIL, M. Yannick CHENEVARD.

ABSENTS :

M. Robert BENEVENTI, M. Christian SIMON, M. Jean-Pierre COLIN.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 22/283

BUREAU DU 9 MAI 2022

**OBJET : VENTE DES PARCELLES SISES COMMUNE DU
PRADET A L'ANGLE DE LA 1ERE DFL ET DE
L'AVENUE JEAN MOULIN CADASTREES SECTION AD
N°171 ET 172 ET D'UN LOT NON BATI SUR LA
PARCELLE CADASTREE SECTION AD N°213**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°20/07/1 du 15 juillet 2020 portant
élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

VU la demande écrite du Groupe VALOPHIS, La Maison Familiale de Provence, en date du 8 novembre 2021 sollicitant l'acquisition des parcelles appartenant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée sises au Pradet à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de la 1^{ère} DFL, cadastrées section AD n°171,172 et 213 (lot 160) d'une superficie totale de 1 287 m² en vue d'y réaliser un programme d'habitat mixte,

VU l'avis des domaines n°2021-83098-30791 en date du 6 mai 2021,

CONSIDERANT que cette demande d'acquisition est assortie des conditions suivantes :

- Validation des conditions de droit commun notamment concernant les vices cachés ou toutes servitudes particulières qui rendraient le bien impropre à la destination visée,
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours sur les parcelles cadastrées section AD n°171, 172 et 213 (lot 160) et sur les parcelles de la commune du Pradet, cadastrées section AD n°213,170 (lots 162, 163, 164) soit une surface totale de 3 660 m² environ, en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte de 38 logements dont 19 logements en accession sociale de type BRS et 19 en locatif social,
- Etablissement d'un diagnostic environnemental ou une étude géotechnique ne révélant pas un état des sols de nature à compromettre l'équilibre financier du programme,

CONSIDERANT l'accord écrit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 9 décembre 2021 validant la cession des parcelles métropolitaines aux conditions sollicitées par le groupe VALOPHIS,

CONSIDERANT que les parcelles AD n°171, d'une superficie de 143 m² et AD n°172, d'une superficie de 944 m² ainsi que le lot numéro 160, d'une superficie de 284 m², situé sur la parcelle cadastrée section AD n°213, ont été acquis en 2000 par le Syndicat Intercommunal des Transports en Commun de l'Agglomération Toulonnaise pour la réalisation de son projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP),

CONSIDERANT que ces parcelles et le lot ont été transférés à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée à la dissolution du syndicat,

CONSIDERANT que la réalisation du projet TCSP a été suspendue,

CONSIDERANT l'accord écrit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée de céder les parcelles cadastrées section AD n°171, 172 et le lot n°160 situé sur la parcelle cadastrée section AD n°213 pour la somme de trois cents mille euros (300 000,00 €),

CONSIDERANT le projet du Groupe VALOPHIS, La Maison Familiale de Provence, de réaliser un programme d'habitat mixte composé de 38 logements dont 19 en accession sociale et 19 en locatif social,

CONSIDERANT qu'il convient de mener cette procédure de vente à son terme en autorisant la signature de l'ensemble des documents et actes relatifs à la celle-ci,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE VENDRE à l'amiable selon les conditions indiquées dans l'exposé pour un montant de trois cents mille euros (300 000,00 €) au Groupe VALOPHIS, La Maison Familiale de Provence, les parcelles sises sur la commune du Pradet, à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de l'avenue de la 1^{ère} DFL, cadastrées section AD n°171 et AD n°172 et le lot numéro 160, situé sur la parcelle cadastrée section AD n°213.

ARTICLE 3

DE SIGNER l'acte de vente à intervenir ainsi que l'ensemble des documents et actes nécessaires.

ARTICLE 4

DE DESIGNER le cabinet SCP Roquebert–Massiani et associés, notaires à Ollioules, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette cession dont tous les frais seront supportés par le Groupe VALOPHIS, la Maison Familiale de Provence.

ARTICLE 5

D'AUTORISER Monsieur Hubert FALCO, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part à signer l'acte notarié de cession à intervenir ainsi que tous les documents annexes nécessaires d'autre part, à recevoir la somme de trois cents mille euros (300 000,00 €) correspondant au prix total de cession des parcelles.

ARTICLE 6

DE DIRE que les recettes seront inscrites au budget annexe Transports 2022 et suivants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

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

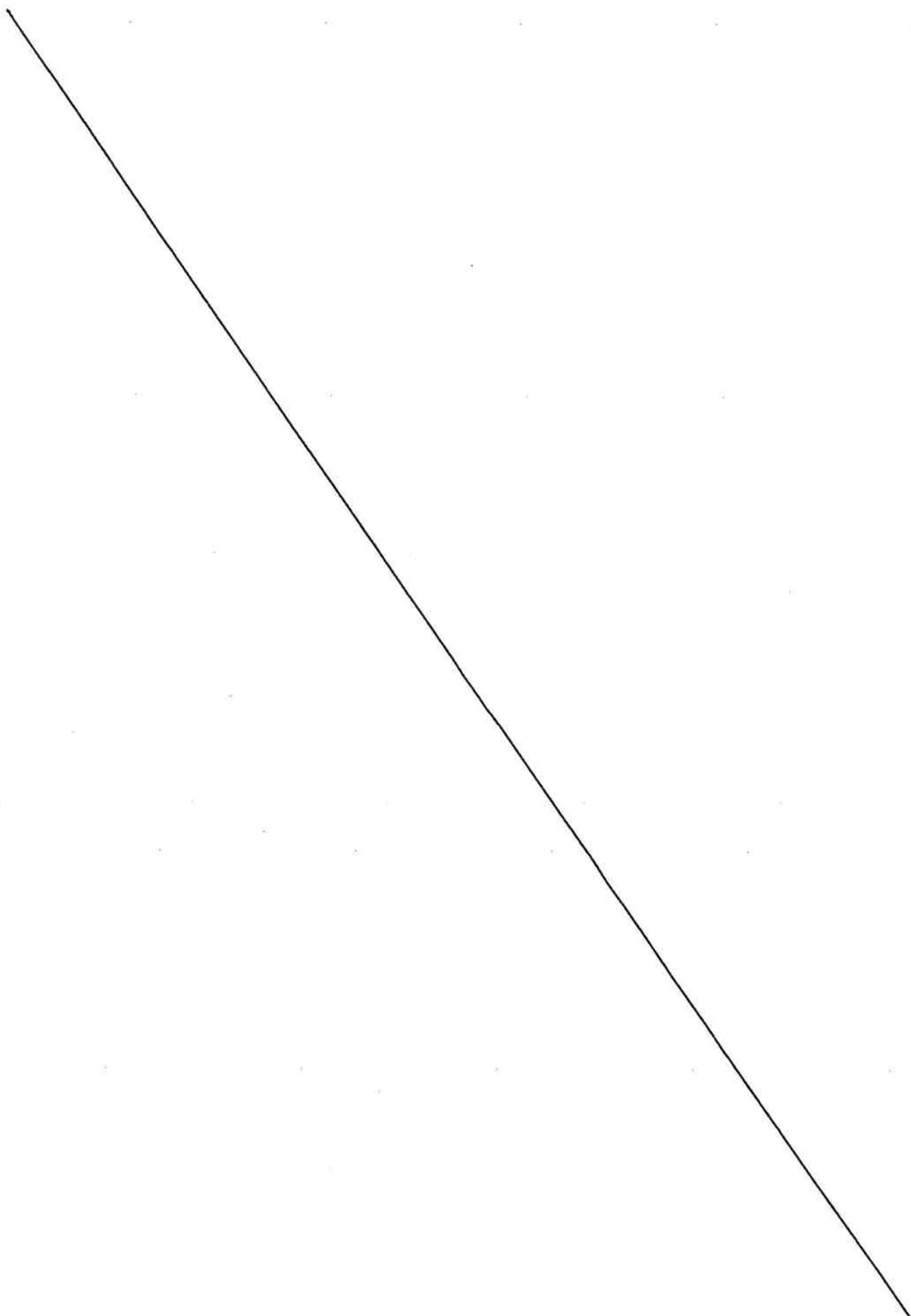
Fait à Toulon, le 9 mai 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR 13
CONTRE 0
ABSTENTION 0





Ouvrir

Télécharger



1/1



métropole TPM.fr

Direction Générale des Services
Valérie PARENT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services
Finances et Moyens
Claude WEISSE

Affaire suivie par
Claire HUMMEL
chlo@metropoletpm.fr
04 94 93 58 37

NuRef : HF/VP/CW/CH/2021 n° 1, 4,
ViRef

OBJET : proposition acquisition ténement foncier Ville du PRADET
Parcelles AD 171 / AD 172 / AD 213 (lot 160)

Madame

Par courrier en date du 8 courant, vous avez fait connaître à la métropole la volonté de votre groupe de se porter acquéreur des emprises foncières visées en objet dans le cadre de la réalisation d'un programme d'habitat mixte sur la commune du PRADET

L'acquisition de ces parcelles doit être concomitante à l'acquisition d'autres ténements appartenant à la commune du PRADET

Vous précisez que la proposition d'achat est soumise aux conditions suivantes

- validation des conditions de droit commun notamment concernant les voies cachées ou toutes servitudes particulières qui rendraient le bien impropre à la destination visée,
- obtention d'un permis de construire purge de tout recours sur les parcelles référencées en objet et notamment sur les parcelles communales cadastrées AD 213 / AD 170 (lot 152 / lot 153 / lot 164) soit une surface globale de 3660 m² environ en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte de 38 logements dont 19 logements en accession sociale de type URS et 19 logements en location sociale
- établissement d'un diagnostic environnemental ou une étude géotechnique ne révélant pas un état des sols de nature à compromettre l'équilibre financier du programme

L'acquisition des parcelles appartenant à la métropole est proposée moyennant le prix de TROIS CENT MILLE euros 300 000 00 €

Par la présente je vous informe de l'abord de principe de la métropole en vue de la vente au Groupe VALOPHIS des parcelles situées au PRADET avenue Jean Moulin et appartenant au prix – payable cumulatif le jour de la signature de l'acte authentique – de TROIS CENT MILLE euros 300 000 00 €.

Ouvrir ▾

↓ Télécharger



1 / 1



Bien entendu à ce stade cet accord de principe ne peut être considéré comme susceptible d'engager juridiquement la métropole en effet, saisissant d'un établissement public, seule une délibération ultérieure conforme de son organe délibérant peut autoriser le Président, signataire de l'acte authentique.

A toutes fins utiles, je vous indique que Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire associé à OLLIOULES (Var) représentera la métropole dans cette affaire.

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

Je vous prie de croire, Madame la Directrice, en l'assurance de mes salutations distinguées.

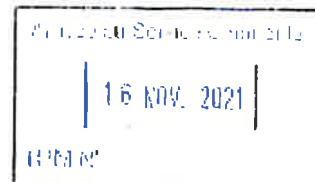
Pour le Président
Par délégué.

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services
Toulon Provence Méditerranée



 Télécharger


1 / 1



Objet : Proposition Acquisition
Témoignage Foncier : Ville du PRADET
Adresse : Avenue Jean Moulin - LE PRADET
Nature des Biens : terrain bât libre de toute occupation
Ref. cadastrales : AD 171 / AD 172 / AD 213 (lot 160)
Superficie totale des parcelles : 1287 m² environ

Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 Boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 Toulon Cedex 9

A l'attention de Madame HUMMEL Claire
 DGA Ressources Juridiques
 Direction de l'immobilier et du Foncier

Marseille, le 08 novembre 2021

Madame La Directrice,

Par la présente, La Maison Familiale de Provence, Groupe Valophis, sollicite l'acquisition des parcelles référencées en objet, propriété de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte de 38 logements dont 19 logements en accession sociale de type BRS et 19 logements en locatif social.

Dans ce cadre, la présente proposition repose sur le principe d'une acquisition des parcelles n° AD 171 / AD 172 / AD 213 (lot 160) soit une surface totale de terrain de 1287 m² environ, libre de toute occupation, par l'intervention d'une promesse de vente d'une durée de 18 mois sous les conditions suspensives suivantes :

- validation des conditions de droit commun notamment concernant les vices cachés ou toutes servitudes particulières qui rendraient le bien impropre à la destination visée,
- L'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours sur les parcelles référencées en objet et notamment sur les parcelles communales cadastrées AD 213 / AD 170 (lot 162 / lot 163 / lot 164) soit une surface globale de 3660 m² environ, en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte de 38 logements dont 19 logements en accession sociale de type BRS et 19 logements en locatif social,

Un diagnostic environnemental ou une étude géotechnique ne révélant pas un état des sols de nature à compromettre l'équilibre financier du programme.

La Maison Familiale de Provence
 107 Boulevard Henri Fabre - CS 30536 - 83041 Toulon Cedex 9
 Tél : 04 94 11 04 21 - Fax : 04 94 11 04 22

Ouvrir ▾

↓ Télécharger

...



|

1 / 1

|



Selon les conditions d'acquisitions décrites ci-avant, cette proposition d'acquisition est fixée pour un montant global de 300 000 € (*Trois cent mille euros*) pour la totalité des parcelles, propriété de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, référencées en objet.

Veillez agréer, Madame La Directrice, mes salutations distinguées.

Florence MARTINEZ


Directrice du Développement



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 06/05/2021

**Direction départementale des Finances Publiques
du Var**

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne

83056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 86

mél. : ddip83.pole-

evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var**

à

POUR NOUS JOINDRE

La Maison Familiale de Provence

Affaire suivie par : Nathalie Touret

téléphone : 04 94 03 82 59/ 06 25 13 84 30

courriel : nathalie.touret@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:4228585

Réf OSE : 2021-83098-30791

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Parcelles non bâties

Adresse du bien :

38 avenue Jean Moulin, LE PRADET

Département :

VAR

Valeur vénale :

838 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Maison Familiale de Provence

affaire suivie par : Tiphaine LENFANT

2 - DATE

de consultation : 26 avril 2021

de réception : 26 avril 2021

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 06 mai 2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

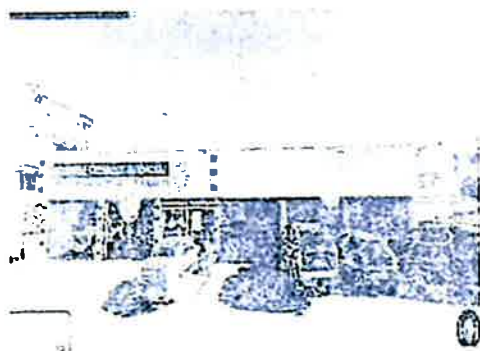
Demande d'évaluation de trois parcelles encombrées d'entrepôts dans le cadre d'une acquisition pour réaliser 40 logements dont 20 logements en accession BRS et 20 logements locatifs sociaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
AD	170	666 m ²	Avenue Jean Moulin
	171	143 m ²	
	172	944 m ²	
	213	1 907 m ²	
TOTAL		3 660 m ²	

Les trois parcelles se situent sis avenue Jean Moulin sur la commune du Pradet. Elles forment un ensemble foncier sur lequel sont érigés des entrepôts voués à la démolition.

Cet ensemble foncier se situe à l'entrée de la commune du Pradet en venant de Toulon.



5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : commune du Pradet / TPM

- Origine de propriété : sans intérêt pour la présente évaluation.

- Situation d'occupation : Estimation libre de toute occupation ou location.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune du Pradet : en zone UA

- UA correspondant au centre aggloméré du village destiné à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. Les constructions y sont édifiées en ordre continu dans une bande de 15m à compter de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre sur tous les niveaux. Au delà de la bande des 15m, en limite séparative si hauteur n'excède pas 3,50m, soit en observant un recul, sans pouvoir être inférieure à 4m. Hauteur maximale : 12 m.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Date de l'évaluation

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison . Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

- La valeur du bien est estimée à **838 000 €**

Une marge d'appréciation de 10 % est laissée à la libre appréciation du consultant.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Jean-Luc PUPPI
administrateur des Finances publiques adjoint

Commune :
LE PRADET (098)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2702P

Document vérifié et numéroté le 14/04/2023
A TOULON
Par Bernard LAMURE
GÉOMÈTRE
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 de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le 22/11/2023 par Yann Yau géomètre à Sourary / mer.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.

A Sourary / mer, le 14/04/2023

Section : AD
Feuille(s) :
Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/800
Date de l'édition : 14/04/2023
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé

Par ROBIN YAU (2)

Réf. 221089

Le 14/04/2023

GÉOMÈTRE-EXPERT
Expert n° 6471

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové 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) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).



102695514
AF/JV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE ,
À TOULON (Var) 107 boulevard Henri Fabre pour le VENDEUR,
À LE PRADET (Var) 118 Rue Charles Gounod pour l'ACQUEREUR,
Et à OLLIOULES (Var) au siège de l'Office notarial de la Société Civile
Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES " pour le
comptable public,**

**Maître Alban FALANDRY, Notaire Associé membre de la Société Civile
Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ", titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde, Rue de
la Baume,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**,
Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à TOULON
(83000), 107 boulevard Henri Fabre CS 30536, identifiée au SIREN sous le numéro
248 300 543.



ACQUEREUR

La Société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE**, Société anonyme coopérative à capital Variable dont le siège est à MARSEILLE (13008), 141 avenue du Prado, identifiée au SIREN sous le numéro B 309 123 479 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

QUOTITES

QUOTITES VENDUES

La Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE** acquiert la pleine propriété.

PRESENCE/REPRESENTATION - INTERVENTION

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Métropole dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** est représentée à l'acte par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, en sa qualité de Président de la Métropole élu aux termes d'une Délibération du Conseil Métropolitain numéro 23/05/075 en date du 4 mai 2023 et agissant en vertu d'une délégation consentie aux termes d'une Délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/078 en date du 4 mai 2023.

La délégation de pouvoirs susvisée a été consentie à Madame PAECHT, aux termes d'un arrêté n° 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023.

Le représentant de la Métropole déclare que ledit arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE, Maire de HYERES LES PALMIERS, lui-même spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes des délibérations du Conseil Métropolitain n°23/05/075 du 4 mai 2023 et n°23/05/078 du 4 mai 2023 et d'une décision motivée de son Bureau Métropolitain ci-après visée.

- La Société dénommée **LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE** est représentée à l'acte par Monsieur Christian ABBES, Directeur Général de ladite Société, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite Société, nommé à cette fonction aux termes du Conseil d'Administration en date du 15 octobre 2010, dont la copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes.

CAPACITE

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,



- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

Concernant la société LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

EXPOSE

1-/ Contexte de l'opération

Le **BIEN** objet des présentes est concerné par une servitude de mixité sociale conformément au Plan Local d'Urbanisme de la **Commune du PRADET**.

La Société **MAISON FAMILIALE DE PROVENCE** a proposé à la **Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** la réalisation sur les **BIENS** vendus et sur les parcelles voisines cadastrées AD numéros 456, 462 et 464 appartenant à la Commune de LE PRADET, d'une opération de construction de 38 logements se décomposant comme suit :

- 50% de logements en accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire ;
- 50 % de logements en locatif social,

Conformément au permis de construire numéro PC 083098 21 10037 délivré le 16 mai 2022 par le Maire de la Commune du PRADET, ainsi qu'il est développé ci-après.

Ce projet comprend également la réalisation d'environ 92 emplacements de stationnement.

La réalisation de cette opération par la Société **MAISON FAMILIALE DE PROVENCE** constitue une opportunité pour la **Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** lui permettant ainsi de réaliser et mettre en œuvre la politique de mixité sociale de la Ville du PRADET.

2-/ Domaine privé de la Métropole :

Le **BIEN** objet des présentes ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en ce sens où il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ni en constitue un accessoire,

Ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR** et est librement aliénable par lui. Aucun déclassement n'est en conséquence nécessaire.

3-/ Décision du Bureau Métropolitain autorisant la vente :

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une décision n°22/283 motivée de son Bureau Métropolitain en date du 9 mai 2022, télétransmise à la Préfecture du Var le 11 mai 2022, dont une ampliation est annexée.

La décision a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 6 mai 2021.



Il déclare :

- que la décision a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

4-/ Promesse de vente :

Dans le cadre de l'opération envisagée ci-dessus exposée, les parties ont conclu une promesse de vente suivant acte reçu par Maître Alban FALANDRY, notaire soussigné, 18 juillet 2022, dont le délai de validité a été prorogé suivant avenant sous seings privés les 25 avril 2023.

Ladite promesse a été consentie sous diverses conditions suspensives.

Lesdites conditions suspensives sont levées à ce jour, et notamment la condition suspensive relative à la scission de copropriété, laquelle scission est intervenue le 31 octobre 2023, suivant acte reçu par Maître Laurie GROBON, notaire à LA GARDE (Var), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

L'**ACQUEREUR**, ayant toutefois été avisé, postérieurement à la promesse de vente, de l'existence sur le **BIEN** vendu d'une ancienne ICPE déclarée en Préfecture pour laquelle aucune déclaration de cessation d'activité n'avait été effectuée,

La présente vente sera conclue sous condition résolutoire ainsi qu'il est développé ci-après.

CECI-EXPOSE, il est passé à la vente ci-après.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la **Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la Société **MAISON FAMILIALE DE PROVENCE**.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un



Roquebert - Massiani
NOTAIRES - COUVOLUES

DESIGNATION

A LE PRADET (VAR) 83220 38 Avenue Jean Moulin,
Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	463	38 Avenue Jean Moulin	00 ha 01a 62ca

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

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Anciennes références cadastrales		Nouvelles références cadastrales	
AD	170	AD	455
AD	213	AD	456
		AD	461
		AD	462
		AD	463
		AD	464

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GESUD SANARY, dont le siège est à SANARY SUR MER (83110), 1021 Route de Bandol, le 14 avril 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2, dont la copie est annexée aux présentes.

Il est ici précisé qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du Service du Cadastre, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER le 27 avril 1988, volume 1988P, numéro 3830 que les parcelles cadastrées section AD numéros 170 et 213 étaient anciennement cadastrées Section B numéros 299 et 416.

Lotissement PRADET-VILLE : INFORMATION

Aux termes de l'acte reçu par Maître André CHABANNIER, lors Notaire à LA GARDE, le 8 janvier 1964 et publié au premier bureau des hypothèques de TOULON le 7 février 1964, volume 3464 numéro 22, contenant vente par Monsieur et Madame MINAIR au profit de la Société dénommée "ENTREPRISE MERIDIONALE DE TRAVAUX PUBLICS ET DU BATIMENT", du lot numéro 1 de la copropriété horizontale, il a été mentionné ce qui suit, littéralement retranscrit ci-après :

"Elle respectera et exécutera les dispositions du cahier des charges régissant le Lotissement de PRADET-VILLE établi aux présentes minutes le dix-sept janvier mil neuf cent trente-cinq et publié au Bureau des Hypothèques de TOULON, le quinze février de la même année, volume 649, numéro 39, dont Monsieur OTTINA, ès qualités, reconnaît avoir pris une entière et complète connaissance".

La copie du dépôt de pièces reçu par Maître Louis COURET le 2 mars 1934, du lotissement LE PRADET VILLE est demeurée annexée aux présentes.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par l'Avenue Jean Moulin.

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

Immeuble article deux

Roquebert - Massiani
NOTAIRES - OLLIQUES

DESIGNATION

A LE PRADET (VAR) 83220 Quartier du Clos Meunier, angle de la RN n°559, et ange RD n°86,

Des parcelles de terrain sur lesquelles sont édifiées diverses constructions.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	457	440 AV DE LA PREMIERE DFL	00 ha 00 a 67 ca
AD	458	AV DE LA PREMIERE DFL	00 ha 00 a 76 ca
AD	459	24 AV JEAN MOULIN	00 ha 02 a 51ca
AD	460	AV JEAN MOULIN	00 ha 06 a 73ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHABANNIER, alors notaire à TOULON, le 5 avril 1961, il est précisé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Ce terrain se trouve situé dans le périmètre d'un lotissement dénommé « Lotissement du Pradet-Ville et forme le lot numéro vingt-six et partie du lot numéro vingt-sept de ce lotissement.

[...]

Lotissement

Le lotissement de la propriété dont dépend le terrain faisant partie de l'immeuble vendu a été régulièrement déposé à la Mairie du PRADET [...].

Le cahier des charges et programme d'aménagement ont été déposés aux rang des présentes minutes suivant acte reçu par Maître CHAMBEIRON, notaire à LA GARDE, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le dix-sept janvier mille neuf cent trente-cinq et transcrit au Bureau des Hypothèques de TOULON le quinze février mil neuf cent trente-cinq volume 649, n°39.

Audit acte se trouve annexé un exemplaire du plan de division du terrain par lot. »

Division cadastrale – Rappel non soumis à publicité foncière

1-/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 171 lieudit 440 AV DE LA PREMIERE DFL pour une contenance d'un are quarante-trois centiares (00ha 01a 43ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AD numéro 457 désignée sous le terme lot c au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section AD numéro 458 désignée sous le terme lot d au plan annexé.
- Le **VENDEUR** ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

2-/ La parcelle originellement cadastrée section AD numéro 172 lieudit 24 AV JEAN MOULIN pour une contenance de neuf ares quarante-quatre centiares (00ha 09a 44ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AD numéro 459 désignée sous le terme lot e au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section AD numéro 460 désignée sous le terme lot f au plan annexé.
- Le **VENDEUR** ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.



Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Yann ROBIN géomètre expert à SANARY SUR MER (83110), le 14 avril 2023 sous le numéro 2702P.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Ou

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GESUD SANARY, dont le siège est à SANARY SUR MER (83110), 1021 Route de Bandol, le 14 avril 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2, dont la copie est annexée aux présentes.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par l'Avenue de la 1^{ère} DFL.

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

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend réaliser une opération de construction de 38 logements, dont 50% des logements en accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bail réel solidaire, et 50 % des logements en locatif social ainsi que 92 emplacements de stationnement, conformément à l'autorisation d'urbanisme ci-après visée.

L'assiette de cette opération concerne également les parcelles cadastrées section AD numéros 456, 462 et 464.

EFFET RELATIF

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître Laurie GROBON, notaire à LA GARDE (Var), le 31 octobre 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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



PRIX – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR)**,

PAIEMENT DU PRIX

Compte tenu de la découverte par l'**ACQUEREUR** de l'existence passée d'une ancienne ICPE sur le **BIEN** vendu et de l'absence de déclaration de cessation d'activité effectuée auprès de la Préfecture, les parties ont requis le notaire soussigné, de réitérer la présente vente sans paiement du prix, sous les conditions résolutoires visées ci-après

Les parties conviennent ainsi expressément que le prix est stipulé payable comptant lors de la constatation par acte authentique de la non-réalisation des conditions résolutoires, soit le ++++++, au plus tard, en vertu des stipulations qui vont suivre.

L'**ACQUEREUR** s'engage à cet effet à fournir préalablement à la régularisation de l'acte de constatation de non-réalisation des conditions résolutoires, les justificatifs nécessaires.

CONDITION RESOLUTOIRE

Les parties sont convenues de conclure la présente vente sous les conditions résolutoires suivantes stipulées dans l'intérêt des deux parties.

La renonciation par les parties à se prévaloir de cette condition résolutoire pourra intervenir d'un commun accord entre elles, pour autant que cette renonciation intervienne, de la part de chacune des parties, avant le terme de la condition résolutoire concernée.

D'un commun accord entre elles, les parties pourront également décider, si elles le souhaitent, de proroger les délais de la condition résolutoire ci-après stipulée.

L'**ACQUEREUR** rappelle qu'il envisage sur la parcelle objet des présentes ainsi que sur les parcelles cadastrées section AD numéros 456, 462 et 464 la réalisation d'une opération de construction de 38 logements.

Les études préalables et notamment le diagnostic complémentaire réalisé par la Société ERG en date des 27/09/2022, 5/10/2022 et 21/06/2023 à la diligence de l'**ACQUEREUR** ont révélé l'existence d'une pollution sur le site objet de l'opération de construction. Des mesures de gestion ont ainsi été dimensionnées en tenant compte de l'usage projeté pour la construction et des risques potentiels liés aux pollutions concentrées mises en évidence.

Les démarches entreprises par l'**ACQUEREUR** auprès de la DREAL ont parallèlement révélé l'existence sur le **BIEN** vendu d'une ancienne ICPE ayant fait l'objet d'un récépissé de déclaration en date du 24 août 1982, d'un changement d'exploitant en date du 5 septembre 1986, d'une déclaration en date du 30 mai 1997 pour l'exploitation d'une station-service pour laquelle aucune déclaration de cessation d'activité n'a toutefois été effectuée par l'exploitant. Etant ici précisé qu'à ce jour l'installation n'est plus exploitée.

Eu égard aux surcoûts liés à la nécessaire dépollution du site et aux mesures de gestion préconisées compte tenu de la destination à usage d'habitation de l'opération de construction envisagée,

L'**ACQUEREUR**, lequel entend par ailleurs procéder aux formalités de cessation d'activité de cet ICPE sans toutefois se substituer à son exploitant, a sollicité du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires l'obtention d'un financement d'un montant maximum de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610 000,00 EUR) au titre du Fonds Vert.

En conséquence et de convention expresse entre les parties la présente vente a lieu sous la condition résolutoire :



- de la non-réalisation par l'**ACQUEREUR**, dans le délai ci-après, des formalités de cessation d'activité de cet ICPE sans toutefois que celui-ci se substitue formellement à son exploitant

- de la non-obtention d'un financement auprès du Fonds Vert d'un montant maximum de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610 000,00 EUR).

L'**ACQUEREUR** devra justifier au **VENDEUR** dans un délai de onze (11) mois à compter des présentes :

- De la notification faite au Préfet de la cessation d'activité effective de l'ICPE déclarée et anciennement exploitée sur ce site intervenue au cours de l'année [• •], époque à laquelle l'exploitant a cessé son activité.
- De la demande de financement faite au Fonds Vert accompagnée de l'ensemble des justificatifs dans un délai de [• •] à compter des présentes.

Etant convenu que la constatation de la défaillance de la présente condition résolutoire résultera suffisamment de la production par l'**ACQUEREUR** :

- De la justification de la notification faite au préfet de l'époque à laquelle l'exploitant de la station-service a cessé son activité.
- De l'obtention d'un financement auprès du Fonds Vert d'un montant maximum de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610 000,00 EUR).

Ces justificatifs devront être adressés au **VENDEUR** au plus tard dans un délai de onze (11) mois à compter des présentes

Ces conditions constituent une cause impulsive et déterminante de l'engagement des parties, sans lesquelles elles n'auraient pas contracté. La non-obtention du financement par l'acquéreur dans les conditions ci-dessus emportera de plein droit et irrévocablement révocation de la vente en application de l'article 1183 du Code civil.

Le délai de validité de cette condition résolutoire est valable jusqu'au ++++ (UN AN)

Modalités de constatation de la résolution de la vente en cas de réalisation de la condition résolutoire :

En cas de résolution de la présente vente par suite de réalisation de la condition résolutoire ci-dessus, il sera établi dans les trente jours calendaires de la date à laquelle ladite résolution sera réputée acquise, à la requête de la partie la plus diligente, par le Notaire soussigné, un acte visant à constater la résolution de la présente vente.

Les frais, droits et honoraires de l'acte constatant la résolution de la vente seront à la charge de l'**ACQUEREUR**, ainsi que son représentant l'y oblige. Etant ici rappelé à l'**ACQUEREUR**, qui déclare en être parfaitement informé, qu'en vertu de l'article 1961 du CGI, l'impôt de mutation n'est pas restituable lors de la résiliation de la convention par l'effet de la condition, les émoluments revenant aux notaires soussignés leur restant de même acquis.

Modalités de constatation du caractère définitif de la vente en cas de non-réalisation de la condition résolutoire et/ou de renonciation au bénéfice de celle-ci par l'Acquéreur :

Si la Vente devient définitive par suite de la défaillance de la condition résolutoire ci-dessus stipulée et/ou de la renonciation de l'**ACQUEREUR** à se prévaloir de la condition résolutoire avant son terme, il sera établi dans les trente jours calendaires de la date à laquelle la présente Vente sera devenue définitive, à la



requête de la partie la plus diligente, par le Notaire soussigné, un acte visant à constater le caractère définitif de la présente vente, et à quittancer le prix de vente.

Le comptable public (présent ou représenté) devra alors en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2021 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique intervenir à l'acte et quittancer le paiement du prix de vente.

Cet acte sera établi aux frais de l'**ACQUEREUR**, ainsi que son représentant l'y oblige.

Chacune des Parties s'oblige à prêter son concours à l'établissement de cet acte.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Elles entendent préciser que cette clause a été librement consentie, et donc qu'elle n'a pas été imposée par son bénéficiaire ni par force ni par un usage excessif d'un état de dépendance dans lequel se serait éventuellement trouvée l'autre partie.

Le **VENDEUR** atteste que la faculté à laquelle il consent ne peut être analysée comme un avantage excessif accordé à l'**ACQUEREUR**. Il s'engage, en outre, à ne pas provoquer la réalisation de la condition.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix et de tous intérêts et accessoires, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de son privilège, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Bien qu'il fasse réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire, le **VENDEUR** déclare qu'il dispense le notaire rédacteur de prendre actuellement inscription de ce privilège, se réservant de le faire lui-même par la suite si bon lui semble.

Etant observé que si ce privilège n'est pas inscrit dans les deux mois à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente, il dégénérera en hypothèque simple prenant rang à sa date d'inscription, conformément à l'article 2386 du Code civil,

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte.

L'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR),

Date de péremption de l'inscription : ++++++

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de TOULON 2.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS-VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

IMPOT SUR LA MUTATION

Concernant l'ensemble des immeubles



Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans.

L'**ACQUEREUR** est un organisme d'habitation à loyer modéré figurant à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation qui destine le **BIEN** acquis, après sa démolition, à la construction de logements sociaux.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'une décision de financement a été attribuée à l'Etablissement dénommé OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAR le 13 décembre 2021 sous le numéro 2021DD08300164, pour 19 logements locatifs sociaux.

La copie de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, en date du 6 mai 2021, est également annexée.

L'**ACQUEREUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de la Direction des Grandes Entreprises – Equipe IFU4 – 8 Rue Courtois – 93505 PANTIN Cedex où elle est identifiée sous le numéro FR09 309 123 479.

Conformément aux dispositions de l'article 1049 du Code général des impôts, aucune taxe de publicité foncière ne sera perçue ni aucun droit fixe.

L'assiette des droits est de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 300 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par les articles 879 et 881 L du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux réduit	300 000,00	0,05%	150,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISÉE



PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

Concernant l'ensemble des immeubles

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Un état hypothécaire délivré le 6 juin 2023 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le 12 septembre 2023.

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro

171 :

Un état hypothécaire délivré le 27 août 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété les 6 juin et 12 septembre 2023.



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

En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section AD numéro 172 :

Un état hypothécaire délivré le 7 décembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété les 6 juin et 12 septembre 2023.

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

SERVITUDES

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

I/- CONCERNANT LE BIEN DESIGNÉ A L'ARTICLE 1

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître CHABANNIER, lors Notaire à LA GARDE, les 25 septembre et 13 novembre 1963, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER, le 4 décembre 1963, volume 3418 numéro 22, la servitude ci-après retranscrite a été constituée :

" Il est convenu entre les parties que Monsieur CASONI est autorisé à édifier sur sa propriété présentement acquise (cadastrée Section B numéro 417) un local à usage commercial en bordure même sa limite Est, et ce sur une longueur de 15 mètres environ, en partant du Nord dans la direction du Sud, lequel mur aura une hauteur maximum de quatre mètres vingt centimètres environ du côté Nord et de cinq mètres environ du côté Sud (la propriété de Monsieur MINAIR qui supporte cette servitude est cadastrée Section B n° 416 pour 20 ares 80 centiares).

Les parties conviennent en outre de construire à frais communs un mur à cheval sur la limite Nord de leurs propriétés respectives, allant d'Est en Ouest à l'emplacement du fossé existant qui marque cette limite, mur qui aura toute la longueur autorisée par les services d'urbanisme et une hauteur maximum de quatre mètres vingt centimètres environ. Il sera mitoyen dans toutes ses parties et comme tel régi par les dispositions du Code civil sur la mitoyenneté".

Étant ici précisé que cette servitude fait l'objet d'une annulation aux termes de la scission de copropriété suivant acte reçu par Maître Laurie GROBON, notaire à LA GARDE (Var) le 31 octobre 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître CHABANNIER, lors Notaire à LA GARDE, le 8 janvier 1964, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER, le 7 février 1964, volume 3464 numéro 22, la servitude ci-après retranscrite a été constituée :

"Il est ici précisé que la Société acquéreur n'aura aucun droit d'accès ni de circulation, pour quelque cause que ce soit sur la partie affectée à la jouissance privative du deuxième lot.

Et que par contre le deuxième lot bénéficiera du droit de passage le plus étendu pour piétons et tous véhicules et toutes canalisations aériennes et souterraines sur la bande de terrain formant l'extrémité Est du premier lot d'une largeur de huit mètres d'Est en Ouest pour lui donner un accès direct à la voie du lotissement du Clos Meunier qui borde le terrain au Nord.



L'emprise de cette bande est figurée par une teinte jaune sur le plan ci-annexé".

Il est ici précisé :

- que le lot numéro 2 a été subdivisé en deux nouveaux lots numéros 160 et 161 et que le lot numéro 161 a été subdivisé en trois nouveaux lots numéros 162, 163 et 164.

- que les parcelles objet des présentes ne sont pas concernées par cette servitude.

3°) Aux termes du modificatif à l'état descriptif de division établi par Maître Jean-Michel GRAS, Notaire à LA GARDE, le 14 décembre 2000, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER, le 22 janvier 2001, volume 2001P numéro 747, et suivi d'une attestation rectificative publiée au même service de la publicité foncière le 20 février 2001, volume 2001P numéro 1843, la convention particulière ci-après retranscrite a été constituée :

"CONVENTION PARTICULIERE

Les propriétaires, tant actuel que futur du lot numéro CENT SOIXANTE (160), consentent le droit d'accès pour piétons et véhicules quelconque, sur la parcelle de terrain dont ils ont la jouissance privative et particulière, aux propriétaires actuels et futurs du lot numéro CENT SOIXANTE-ET-UN (161).

Modalités d'exercice :

Le droit d'accès s'exercera sur une bande de terre d'une largeur de 2,50 mètres sur une longueur de 25 mètres environ, tout le long de la limite séparative des parcelles cadastrées Section AD numéros 213 et 169.

Ce droit d'accès figure sous teinte jaune sur le plan ci-annexé.

Ce droit d'accès pourra être exercé en tout temps et à toutes heures par les utilisateurs.

Le stationnement de tous véhicules est interdit.

Les frais d'entretien seront à la charge exclusive des utilisateurs.

Indemnité - évaluation :

Le présent droit d'accès est consenti à titre purement gratuit sans aucune stipulation d'indemnité de part ni d'autre."

Il est ici précisé que :

*- le lot numéro 161 a été subdivisé en trois lots numéros 162, 163 et 164.
- les lots 162, 163 et 164 appartiennent également à l'ACQUEREUR, et qu'en conséquence la servitude est éteinte conformément aux dispositions de l'article 705 du Code civil.*

4°) Aux termes du modificatif à l'état descriptif de division établi par Maître Antoine SEGARD, Notaire à LA GARDE, en date du 25 avril 2016, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1ER, le 15 juin 2016, volume 2016P numéro 5497, la convention particulière ci-après retranscrite a été constituée :

"CONVENTION PARTICULIERE

Les propriétaires reconnaissent que le compteur individuel d'électricité du lot CENT SOIXANTE-DEUX (162) est implanté sur le mur du local à usage d'accueil du lot CENT SOIXANTE-QUATRE (164), tel que matérialisé au plan ci-annexé.

Le copropriétaire actuel ou futur du lot CENT SOIXANTE-QUATRE (164) devra permettre l'accès occasionnel audit compteur.



Modalités d'exercice :

Il pourra être exercé en tout temps et à toute heure par le propriétaire actuel ou futur du lot CENT SOIXANTE-DEUX (162) ou par tout agent missionné par le fournisseur d'énergie.

L'emplacement du compteur EDF est matérialisé en teinte rouge au plan ci-annexé.

Indemnité - évaluation

Le présent droit d'accès est consenti à titre purement gratuit sans aucune stipulation d'indemnité de part ni d'autre."

Précision étant ici faite que le lot numéro 162 et le lot 164 appartiennent au même propriétaire, et appartiendront à un seul et même propriétaire.

Ainsi, conformément à l'article 705 du Code civil : « Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main. »

La copie des plans matérialisant les différentes servitudes rappelées ci-dessus le 8 janvier 1964, le 14 décembre 2000 et le 25 avril 2016 est demeurée annexée aux présentes.

II-/ CONCERNANT LE BIEN DESIGNÉ A L'ARTICLE 2

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres.

Etant ici observé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître André CHABANNIER, alors notaire à TOULON, le 5 avril 1961, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement retranscrites par extrait :

« A cet égard, les vendeurs déclarent que personnellement, ils n'ont créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autre que :

1) Diverses servitudes publiques d'alignement, de non aedificandi, visibilité et non altius tollendi qui le rendent impropre à la construction pour une large partie de sa superficie,

2) Et de celles résultant du cahier des charges du lotissement dont dépend le terrain compris dans la vente. »

L'article 649 du Code civil indique que « Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers ».

Le certificat d'urbanisme ci-annexé, et les renseignements pris par le notaire soussigné, ne révèlent pas l'existence de servitudes publiques grevant le bien vendu, autres que celles révélées par le certificat d'urbanisme.

ÉTAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,



- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

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

CONTENANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

Concernant l'ensemble des immeubles

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN**



et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME - ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Concernant l'ensemble des immeubles :

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 083 098 22 10242, le 2 septembre 2022.

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

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

Les parties :

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

EMPLACEMENT RESERVE

Servitudes de mixité sociale au titre de l'article R 151-38 du Code de l'Urbanisme :

Il est ici rappelé que les parcelles objets des présentes font l'objet emplacement réservé n°2 "Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la SHON", au bénéfice de la Commune, d'une superficie approximative de 2.642 mètres carrés.

La copie du plan matérialisant l'emprise de cet emplacement réservé est demeurée ci-annexé.



DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION COMMUNAUTE URBAINE

Concernant l'ensemble des immeubles

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain au profit de l'Etat.

Par mention en date du 15 mai 2023, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT PRADET-VILLE

LOTISSEMENT

Aux termes de l'acte reçu par Maître André CHABANNIER, lors Notaire à LA GARDE, le 8 janvier 1964 et publié au premier bureau des hypothèques de TOULON le 7 février 1964, volume 3464 numéro 22, contenant vente par Monsieur et Madame MINAIR au profit de la Société dénommée "ENTREPRISE MERIDIONALE DE TRAVAUX PUBLICS ET DU BATIMENT", du lot numéro 1 de la copropriété horizontale, il a été mentionné ce qui suit, littéralement retranscrit ci-après :

"Elle respectera et exécutera les dispositions du cahier des charges régissant le Lotissement de PRADET-VILLE établi aux présentes minutes le dix-sept janvier mil neuf cent trente-cinq et publié au Bureau des Hypothèques de TOULON, le quinze février de la même année, volume 649, numéro 39, dont Monsieur OTTINA, ès qualités, reconnaît avoir pris une entière et complète connaissance".

La copie du dépôt de pièces reçu par Maître Louis COURET le 2 mars 1934, du lotissement LE PRADET VILLE contenant cahier des charges a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour et est demeurée annexée aux présentes ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé le 21 décembre 2011.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.



Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

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

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'**ACQUEREUR** affectera les biens acquis à la réalisation d'une opération de construction de 38 logements.

Arrêté de permis de construire

L'**ACQUEREUR** a obtenu un permis de construire suivant arrêté numéro PC 083098 21 10037 délivré le 16 mai 2022 par le Maire de la Commune du PRADET. Une copie dudit permis est annexée aux présentes.

Constats d'affichage du permis de construire

L'arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte des constats d'affichage dressés par Maître GOUVERNET-ALBERTINI, Commissaire de Justice à SAINT RAPHAEL (Var), les 24 juin, 29 juillet et 25 août 2022.

Les copies desdits constats d'affichage sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte.

Certificats de non-recours et de non retrait

Il résulte d'un courrier établi par Monsieur le Maire de la commune du PRADET le 5 octobre 2022 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, que le permis de construire n° PC 083098 21 10037 n'a pas fait l'objet de recours ou de retrait.

Il résulte d'une attestation délivrée par le Tribunal administratif de TOULON en date du 10 octobre 2022 ci-annexée, que le permis de construire n° PC 083098 21 10037 n'a pas fait l'objet d'un recours contentieux.

Pour la parfaite information des parties, le notaire soussigné rappelle ci-après les articles R 462-6 et R 462-10 du Code de l'urbanisme :

Article R462-6

« A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration. »

Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7. »

Article R462-10

« Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci. »



En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit. »

Obligation d'assurance de responsabilité et de dommages

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;

- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Concernant l'immeuble article un

Le lot n'étant pas usage d'habitation il n'y a pas lieu à établir de diagnostics, autre que le diagnostic sur l'amiante s'il est exigé par la loi.

Concernant l'immeuble article deux

Amiante

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



Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1648 alinéa premier

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Il est ici précisé que le **BIEN** étant destiné à être démoli par l'**ACQUEREUR**, ce dernier dispense le **VENDEUR** de produire ce diagnostic.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Le **BIEN** étant destiné à être démoli par l'**ACQUEREUR**, ce dernier dispense le **VENDEUR** de produire ce diagnostic.

Contrôle de l'installation de gaz

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



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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

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

Aucun état de cette installation n'a été produit : le **BIEN** étant destiné à être démoli par l'**ACQUEREUR**, ce dernier dispense le **VENDEUR** de produire ce diagnostic.

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

L'attention du **ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi : le **BIEN** étant destiné à être démoli par l'**ACQUEREUR**, ce dernier dispense le **VENDEUR** de produire ce diagnostic.



Mérules

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

Concernant l'ensemble des immeubles :

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

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

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

Concernant l'ensemble des immeubles :

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.



Concernant l'ensemble des immeubles :

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée - Information

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

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

Les **BIENS** vendus ne sont pas concernés par cette réglementation.

Autres dispositifs particuliers

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.
- que l'immeuble n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.
- que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts.
- que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.
- que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.
- que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée, ni de panneaux photovoltaïques.
- que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.
- que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.
- qu'il n'existe pas de piscine, ni d'ascenseur.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Par courriel en date du 28 août 2022 dont la copie est ci-annexé, la Société VEOLIA a précisé que la propriété « est raccordable au réseau public d'eaux usées ».



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

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Concernant l'ensemble des immeubles

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Concernant l'immeuble article un

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).



Une copie de ces consultations est annexée.

INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'immeuble est situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel a été exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement ayant cessé.

Le **VENDEUR** informe ainsi l'**ACQUEREUR** de l'existence sur le **BIEN** vendu d'une ancienne ICPE déclarée en Préfecture le 30 mai 1997 pour l'exploitation d'une station service ayant fait l'objet d'un récépissé de déclaration en date du 24 août 1982 et d'un changement d'exploitant en date du 5 septembre 1986 pour laquelle aucune déclaration de cessation d'activité n'a toutefois été effectuée. Etant ici précisé qu'à ce jour l'installation n'est plus exploitée.

Réhabilitation du site – Dernier exploitant

Eu égard à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement et à l'usage futur envisagé du site, le dernier exploitant de l'installation classée, qu'il soit locataire ou propriétaire, est tenu de réhabiliter le site de telle sorte à en permettre la réalisation de cet usage. Il devra faire attester, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la mise en œuvre des mesures relatives à la mise en sécurité, ainsi que de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, puis de la mise en œuvre de ces dernières, telles qu'indiquées dans le mémoire de réhabilitation.

Si l'exploitant est locataire, il sera, même après le jour de son départ, redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de la production de l'attestation de conformité des travaux effectués au regard des objectifs résultant du mémoire de réhabilitation délivrée par l'entreprise susvisée, en application de l'article R 512-39-3 III du Code de l'environnement.

Même si le locataire devient dernier exploitant en raison du refus de renouvellement opposé par son bailleur, il devra supporter les frais de dépollution du site, et l'indemnité d'éviction, si elle existe, ne pourra inclure ses frais, selon la jurisprudence de la Cour de cassation.

De même, si l'activité est destinée à être reprise, cet événement est sans incidence sur l'obligation légale particulière de mise en sécurité et remise en état du site pesant sur le dernier exploitant dans l'intérêt général de la protection de la santé ou de la sécurité publique et de l'environnement, et ce en application de la jurisprudence de la Cour de cassation.

Aux termes des dispositions de l'article L 512-22 du Code de l'environnement :

"Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement, le représentant de l'État dans le département peut, après consultation de l'exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation, fixer un délai contraignant pour la réhabilitation du site et l'atteinte des objectifs et obligations mentionnés aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1".

Incidents des ICPE

Tout accident ou incident survenu dans une installation classée protection de l'environnement doit faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées et ce dans les meilleurs délais.

Cette information donne lieu à un rapport qui en précise les circonstances, les causes, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour pallier ses effets à moyen et long terme et prévenir la survenance d'un événement similaire (article R 512-69 du Code de l'environnement).



Absence de servitude d'utilité publique articles L 515-8 et suivants du Code de l'environnement

Ni l'état hypothécaire ni les documents d'urbanisme obtenus ne révèlent l'existence d'une servitude d'utilité publique dans le cadre des articles L 515-8 et suivants du Code de l'environnement.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir reçu du préfet de notification d'un arrêté instituant une telle servitude.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :



Concernant l'ensemble des immeubles

1-/ Acquisition par le Syndicat Intercommunal des Transports en Commun de l'Agglomération Toulonnaise (SITCAT) :

Le bien a été acquis par le SITCAT de :

1°) Madame Simone Aimée PARRET, Née à MORET-SUR-LOING (77250), le 18 février 1925.

2°) Monsieur Gilles Pierre CASONI, Né à FONTAINEBLEAU (77300) le 28 août 1955.

3°) a) Madame Noëlle Jeanne PRAT, Née à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020), le 27 mars 1949.

b) Monsieur Stéphane Bruno CASONI, Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 25 décembre 1977.

c) Monsieur Yann Michaël CASONI, Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 6 février 1980.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Michel GRAS notaire à LA GARDE (Var), les 14 et 20 décembre 2000.

Aux termes dudit acte, le prix de vente a été stipulé payable conformément aux dispositions de l'annexe du Décret n°88-74 du 21 janvier 1988.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 22 janvier 2001, volume 2001P, numéro 750.

2-/ Transfert de propriété au profit de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE :

Aux termes d'un acte administratif en date du 2 août 2002, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 volume 2003P numéro 1231,

Suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 30 janvier 2003, publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 3 février 2003 volume 2003P numéro 1231.

3-/ Scission de copropriété :

Les BIENS objet des présentes ont été attribués suivant acte de scission de copropriété reçu par Maître Laurie GROBON, notaire à LA GARDE (Var), le 31 octobre 2023 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

Aux termes de cet acte, il a été convenu ce qui suit, littéralement retranscrit par extrait :

« [...] la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, propriétaire du lot 160 de l'ensemble immobilier sis à LE PRADET (Var), 38 Avenue Jean Moulin, lequel lot s'est transformé en une propriété séparée, cède et abandonne à titre d'échange au syndicat des copropriétaires du nouvel ensemble immobilier, correspondant à l'ensemble immobilier initial duquel s'est retiré le lot numéro 160, 162, 163 et 164 tous droits sur les parties communes générales de l'ensemble immobilier sur le terrain qui constitue l'assiette foncière de la propriété nouvellement créée issue du retrait des lots n°160, 162, 163 et 164 et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	463	38 Avenue Jean Moulin	1a 62ca

. »

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est relatée dans une note ci-annexée.



DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.



ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'Hôtel de la Métropole.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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



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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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



FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur trente-deux pages

Comprenant

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

Paraphes

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

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

VENDEUR	
ACQUEREUR	
COMPTABLE PUBLIC	
NOTAIRE	



HUMMEL Claire

De: Justine VOLLONO <justine.vollono@notaires.fr>
Envoyé: lundi 20 novembre 2023 15:38
À: HUMMEL Claire
Cc: 'Alban FALANDRY'; MANDELLI Michel
Objet: TR: Ventes MTPM - LE PRADET/ VALOPHIS

Bonjour Madame HUMMEL,

Comme convenu, je vous prie de trouver ci-après l'accord du comptable public sur le montage proposé.

Restant à votre disposition,
Bien cordialement.

Justine VOLLONO

Notaire

Pôle collectivités locales – logement social

Ligne directe : 04.94.11.23.35

Absente le mercredi après-midi

En télétravail le mercredi matin et le vendredi

Etude fermée le mercredi après-midi

Tel: 04 94 11 22 60

www.fidelislegi-notaires.fr



Roquebert – Massiani
et Associés
NOTAIRES – OLLIOULES



Office équipé d'un dispositif de visioconférence

De : regis.dubois <regis.dubois@dgfip.finances.gouv.fr>

Envoyé : lundi 20 novembre 2023 10:31

À : Alban FALANDRY <alban.falandry@notaires.fr>

Objet : Re: Ventes MTPM - LE PRADET/ VALOPHIS

Bonjour Maître,

Comme convenu, je vous confirme mon intervention lors de la régularisation de l'acte authentique constatant la non-réalisation desdites conditions résolutoires.

Bien cordialement

Régis DUBOIS

De : Alban FALANDRY [<mailto:alban.falandry@notaires.fr>]

Envoyé : lundi 20 novembre 2023 à 10:22

Pour : regis.dubois@dgfip.finances.gouv.fr <regis.dubois@dgfip.finances.gouv.fr>

Cc : Justine VOLLONO <justine.vollono@notaires.fr>

Objet : Ventes MTPM - LE PRADET/ VALOPHIS

Cher Monsieur,

Je fais suite à notre conversation ce matin et vous remercie de bien vouloir me confirmer, en votre qualité de comptable public, votre accord pour la régularisation de deux actes de vente respectivement par la Ville du PRADET et la Métropole MTPM au profit de la MAISON FAMILIALE DE PROVENCE (Groupe VALOPHIS) sous différentes conditions résolutoires ;
Lesdites ventes prévoyant un paiement du prix à terme, comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique constatant la non-réalisation desdites conditions résolutoires, avec votre intervention.

Dans l'attente de vous lire et avec mes remerciements anticipés,

Restant à votre disposition,

Bien cordialement,

Votre bien dévoué,

Alban FALANDRY
Notaire Associé
Master Urbanisme et Collectivités Locales
40 rue de la Baume
83190 Ollioules
E-mail : alban.falandry@notaires.fr
Tel : 04.94.11.22.60
www.fidelislegi-notaires.fr



Roquebert – Massiani
et Associés
NOTAIRES – OLLIOULES



Pas le temps de passer chez votre notaire ?

Vous disposez d'une tablette ou d'un ordinateur doté d'une caméra et d'un micro ? Vous avez alors l'équipement nécessaire pour réaliser un entretien en visioconférence avec votre notaire. Simple, en toute confidentialité, grâce au lien internet sécurisé qui vous est communiqué, vous pouvez, de chez vous, dialoguer avec lui.

