

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 16 JUIN 2025**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 15		
QUORUM : 8		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
12	0	3
OBJET DE LA DECISION		
N° 25/336		
ACQUISITION DES VOLUMES UN ET QUATRE DU PARKING SILO SITE DE LA LOUBIERE A TOULON BOULEVARD RAYNOUARD SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION AP N°0561 ET N°0565		

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 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.

ABSENTS :

M. Robert BENEVENTI, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 25/336

BUREAU DU 16 JUIN 2025

**O B J E T : ACQUISITION DES VOLUMES UN ET QUATRE DU
PARKING SILO SITE DE LA LOUBIERE A TOULON
BOULEVARD RAYNOUARD SUR LES PARCELLES
CADASTREES SECTION AP N°0561 ET N°0565**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme, concernant les opérations d'aménagement réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager,

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

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

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

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

VU le traité de concession d'aménagement 2017-2027 pour le renouvellement urbain signé entre la Ville de Toulon et la Société Anonyme d'Economie Mixte (SAEM) Var Aménagement Développement (VAD), en date du 31 mai 2017, pris en application d'une délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2017 dont la notification d'affermissement de la tranche conditionnelle n°2 « Extension n°2 – E2 Cour de Nice / La Loubière » a été notifiée à la SAEM VAD le 5 décembre 2017,

VU la convention de gestion signée le 29 mars 2019, par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de Toulon et son aménageur la SAEM VAD, conformément à l'article L.5215-27 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour permettre le suivi et l'exécution par la ville, de l'opération de renouvellement urbain dans le cadre de la concession susmentionnée,

VU le permis d'aménager, délivré le 16 mars 2021, par Monsieur le Maire de la commune de Toulon sous le numéro PA 083 137 20A0006,

VU le permis de construire, délivré le 7 mars 2022 par Monsieur le Maire de la commune de Toulon sous le numéro PC 083 21 C0190,

VU la décision du Bureau Métropolitain n°25/49 en date du 3 février 2025,

VU la convention de transfert de gestion et de mise en exploitation du volume un (parking silo) et du volume quatre (espaces verts) de l'ensemble immobilier volumétrique, site de la Loubière à TOULON (83000) boulevard François Raynouard en date du 11 février 2025,

CONSIDERANT que sur la tranche conditionnelle n°2 affermie le 8 décembre 2017, la SAEM VAD a réalisé une opération d'ensemble sur le site de la Loubière, en créant et en aménageant un ensemble d'espaces publics et paysagers, dont un nouveau parking silo,

CONSIDERANT que les travaux et aménagements sont terminés,

CONSIDERANT la compétence de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et notamment des parcs et aires de stationnement,

CONSIDERANT que par acte sous-seing privé en date du 11 février 2025, la SAEM VAD a transféré la gestion et la mise en exploitation au profit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, des volumes numéro UN (comprenant l'accès au bâtiment, les stationnements voitures, motos et vélos, les couloirs, locaux techniques escaliers au niveau rez-de-chaussée et 1^{er} étage, la rampe d'accès pour véhicules du rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et numéro QUATRE (comprenant les espaces verts de l'immeuble et l'accès piétons au bâtiment) du parking silo édifié sur les parcelles situées à TOULON (83000) boulevard François Raynouard, cadastrées section AP n°0561 et 0565, pour une superficie totale de 2 514 m², formant le lot numéro deux (2) du lotissement dénommé « Site de la Loubière »,

CONSIDERANT que cette convention de transfert de gestion et de mise en exploitation expirera le jour de la signature de l'acte authentique constatant la cession officielle de ces lots de volume par la SAEM VAD au profit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

CONSIDERANT qu'il convient d'acquérir auprès de la SAEM VAD les volumes numéro UN et numéro QUATRE ci-dessus désignés,

CONSIDERANT que la vente de ces lots de volume est consentie moyennant la somme de TROIS MILLIONS QUATORZE MILLE CENT euros (3 014 100 €), soit un prix hors taxe de DEUX MILLIONS CINQ CENT ONZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE euros (2 511 750 €) et un montant de taxe sur la valeur à hauteur de CINQ CENT DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE euros (502 350 €),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'ACQUERIR auprès de la SAEM VAD les volumes numéro UN (comprenant l'accès au bâtiment, les stationnements voitures, motos et vélos, les couloirs, locaux techniques escaliers au niveau rez-de-chaussée et 1^{er} étage, la rampe d'accès pour véhicules du rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et numéro QUATRE (comprenant les espaces verts de l'immeuble et l'accès piétons au bâtiment) du parking silo édifié sur les parcelles situées à TOULON (83000) boulevard François Raynouard, cadastrées section AP n°0561 et 0565, pour une superficie totale de 2 514 m², formant le lot numéro deux (2) du lotissement dénommé « Site de la Loubière », au prix de TROIS MILLIONS QUATORZE MILLE CENT euros (3 014 100 €), soit un prix hors taxe de DEUX MILLIONS CINQ CENT ONZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE euros (2 511 750 €) et un montant de taxe sur la valeur à hauteur de CINQ CENT DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE euros (502 350 €).

ARTICLE 3

DE DIRE que les biens acquis seront incorporés dans le Domaine Public.

ARTICLE 4

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'une part, à signer l'acte notarié officialisant l'acquisition des lots de volume sus désignés ainsi que tous les actes y afférent selon les modalités du projet d'acte authentique joint en annexe, et d'autre part à payer le prix d'acquisition et les frais afférents.

ARTICLE 5

DE DÉSIGNER Maître Olivier TEUMA, notaire associé à Toulon, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires.

ARTICLE 6

DE DIRE que les crédits sont inscrits au budget annexe 46, opération 47000, chapitre 21 article 2135.

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

Fait à Toulon, le 16 juin 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	12
CONTRE	0
ABSTENTION	0



LA LOUBIERE SILO
SAEM VAD / TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

101471004
OT/TA/
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE

A TOULON (Var), en l'Office Notarial ci-après nommé,
A TOULON (Var), avenue d'Entrecasteaux, « Tour Albatros » pour le
VENDEUR,
A TOULON (Var), 107 boulevard Henri Fabre pour l'ACQUEREUR et le
notaire soussigné,

Maitre Olivier TEUMA, Notaire associé de la Société dénommée « Olivier TEUMA, Emmanuel DIDELON et Thierry AILLAUD, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », dont le siège est à TOULON (Var), 32, rue Victor Clappier, identifié sous le numéro CRPCEN 83039 ,

A REÇU 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.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 6.000.000,00 €, dont le siège est à TOULON (83000), avenue d'Entrecasteaux "Tour Albatros", identifiée au SIREN sous le numéro 329152763 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

ACQUEREUR

La personne morale de droit public **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, Etablissement public de coopération intercommunale, située dans le département de , dont l'adresse du siège est à TOULON (83000), 107 boulevard Henri Fabre, identifiée sous le numéro SIREN 248300543.

QUOTITES ACQUISES

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD** est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme **CHABERT**, agissant lui-même en vertu des pouvoirs qu'il détient en sa qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 1er octobre 2021 dont une copie demeure jointe et annexée au dépôt de pièces ci-après visé.

Monsieur Jérôme **CHABERT** déclare, à toutes fins utiles, que la présente cession n'est pas réalisée en propre par la société et l'est dans le cadre de l'exécution du traité de concession ci-après énoncé.

- La **METROPOLE 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**, aux termes d'un arrêté n° **23/49** publiée le 11 mai 2023 et transmise au contrôle de légalité le 11 mai 2023, ledit arrêté ayant fait l'objet d'un arrêté rectificatif n°24-3 publiée le 7 février 2024 et transmise au contrôle de légalité le 7 février 2024.

Monsieur Jean-Pierre **GIRAN**, Maire de la Commune de HYERES (Var), agissant lui-même tant en vertu des pouvoirs qu'il détient tant en sa qualité de Président de **Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** fonction à laquelle il a été nommé aux termes de la décision n°**23/05/075** du conseil métropolitain en date du 4 mai 2023 affichée le 9 mai 2023 et transmis en Préfecture le même jour,

Et dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la décision du conseil métropolitain n°+++++++ en date du ++++++ affichée le ++++++ et transmis en Préfecture le ++++++, prise au visa d'un avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

Le représentant de la Métropole déclare que les arrêtés ainsi que les décisions des instances métropolitaines susvisés n'ont fait l'objet d'aucun recours administratif, gracieux ou contentieux.

La copie des arrêtés et délibérations demeure jointe et annexée aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la Métropole.

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

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT SAEM VAD**.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépend le **BIEN**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIEN**" ou "**VOLUME**" désigneront indifféremment le ou les volumes.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

EXPOSE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Préalablement à l'acte objet des présentes, les parties déclarent que les présentes s'inscrivent dans le cadre des travaux engagés par le **VENDEUR** en exécution de la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain qui lui a été consentie par la **COMMUNE DE TOULON** aux termes d'un traité en date du 31 mai 2017 pris en application d'une délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2017 dont la notification d'affermissement de la tranche conditionnelle n°2 « Extension n°2 – E2 Cour de Nice / La Loubière » a été notifiée au **VENDEUR** le 5 décembre 2017.

Par suite du décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 entraînant sa transformation en métropole, l'**ACQUEREUR** est devenu, depuis cette date, compétente pour les actions d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre ainsi que pour la réalisation des espaces publics intégrés à la voie publique.

Par suite, une convention relative à la gestion de ladite concession a été conclue entre la **Commune de TOULON**, l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** en date du 29 mars 2019.

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VOLUMETRIQUE

Dans un ensemble immobilier volumétrique sis à TOULON (VAR) 83000 Boulevard François Raynouard, dénommé "**LA LOUBIERE SILO**"

Figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface cadastrale
AP	561	Boulevard de la Démocratie	00 ha 00 a 03 ca
AP	565	Boulevard de la Démocratie	00 ha 25 a 11 ca

Total surface : 00 ha 25 a 14 ca

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Les **VOLUMES** dont la désignation figure ci-après :

VOLUME NUMERO UN (1) :

Le volume un (1) est constitué de quatre (4) fractions de volume (V1-1 à V1-4) représentées par une teinte verte sur les plans des niveaux R-1 (TRÉFONDS) à R+1 et coupes annexés.

Ce volume situé sur l'assiette foncière comprend :

- L'accès au bâtiment, les stationnements voitures, motos et vélos, les couloirs, locaux techniques, escaliers du niveau RDC et R+1.
- La rampe d'accès pour véhicules du RDC au R+1.

V1-1 Tréfonds du volume 1 :

Délimité par les points :

- 10 à 12, 50 à 52, 66, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 48, 33, 1, 44, 43, 42, 47, 46, 49, 10

En y soustrayant les ilots :

- **V7** : 34 à 37, 34

- **V6-1** : 38 à 41, 38

- **V3** : 53 à 56, 53

Superficie : 1777 m²

Altitude inférieure : sans limite de profondeur

Altitude supérieure : 21.27 m NGF-IGN69

V1-2 Stationnement-couloirs-escalier-accès-LT du RDC du volume 1 :

Délimité par les points :

- 10 à 12, 50 à 52, 66, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 48, 33, 1, 44, 43, 42, 47, 46, 49, 10

En y soustrayant les ilots :

- **V7** : 34 à 37, 34

- **V6-1** : 38 à 41, 38

Superficie : 1925 m²

Altitude inférieure : 21.27 m NGF-IGN69

Altitude supérieure : 23.76 m NGF-IGN69

V1-3 Rampe d'accès véhicules du RDC au R+1:

Délimité par les points :

- 12 à 33, 48, 67 à 74, 66, 52, 51, 50, 12

Superficie : 229 m²

Altitude inférieure : sans limite de profondeur

Altitude supérieure : 23.76 à 26.27 m NGF-IGN69

Le niveau supérieur de la rampe d'accès comprise dans le volume V1-3 varie suivant le niveau de l'axe de la dalle de la rampe d'accès du R+1 au R+2.

V1-4 Stationnement-couloirs-escalier du R+1 du volume 1 :

Délimité par les points :

- 10 à 12, 50 à 52, 66, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 48, 33, 1, 63, 47, 46, 49, 10

En y soustrayant les ilots :

- **V7** : 34 à 37, 34

- **V6-2** : 38, 39, 64, 65, 38

Superficie : 1933 m²

Altitude inférieure : 23.76 m NGF-IGN69

Altitude supérieure : 26.27 m NGF-IGN69

VOLUME NUMERO QUATRE (4) :

Le volume 4 est constitué d'une seule fraction de volume (V4) représentée par une teinte rose sur les plans du niveau R-1 (TRÉFONDS) à R+7 et coupe AA annexés.

Ce volume situé sur l'assiette foncière comprend : Les espaces verts de l'immeuble et l'accès piéton au bâtiment.

V4 Espaces Verts et accès piétons:

Délimité par les points :

• 1 à 33, 1

Superficie : 316 m²

Altitude inférieure : sans limite de profondeur

Altitude supérieure : sans limite de hauteur

Tel que le **BIEN** existe, sans aucune exception, ni réserve, avec tous les ouvrages pouvant exister dans chaque fraction de volume, et le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives en la matière, et dans les conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, avec son CAHIER DES REGLES, CHARGES, SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES, son modificatif et tous modificatifs ultérieurs.

Les plans desdits volumes, annexés au modificatif à l'état descriptif de division en volume ci-après visé, demeurent joints et annexés aux présentes.*

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier TEUMA notaire à TOULON le 12 juillet 2023, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 28 juillet 2023 volume 2023P, numéro 17142.

L'état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'un complément aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier TEUMA notaire à TOULON, le 8 février 2024, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 6 mars 2024, volume 2024P, numéro 4824.

Par ailleurs, il est également précisé que l'assiette foncière dudit ensemble immobilier volumétrique forme le lot numéro **deux (2)** du lotissement du « **SITE DE LA LOUBIERE** » plus amplement analysé à la suite de la première partie du présent acte.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Olivier TEUMA notaire à TOULON le 23 janvier 2019, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 30 janvier 2019, volume 2019P, numéro 1150.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Olivier TEUMA notaire à TOULON le 21 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 21 janvier 2021, volume 2021P, numéro 877.

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

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance par la confusion, sur sa tête, des qualités de propriétaire et d'occupant.

Les parties déclarent que l'**ACQUEREUR** est bénéficiaire d'une convention de transfert de gestion et de mise en exploitation des **BIENS** qui lui a été consentie par le **VENDEUR** aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 février 2025, expirant ce jour à raison de la signature du présent acte.

Une copie de ladite convention demeure jointe et annexée aux présentes.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS MILLIONS QUATORZE MILLE CENT EUROS (3 014 100,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **DEUX MILLIONS CINQ CENT ONZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (2 511 750,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **CINQ CENT DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (502 350,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

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

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

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

A cet effet, le notaire remettra à l'**ACQUEREUR**, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,

- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,

- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

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

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

FORMALITE FUSIONNEE

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : TOULON où elle est identifiée sous le numéro 329 152 763 00028.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et agit aux présentes, en tant que tel, dans le cadre de son activité économique,
- Que la présente mutation porte sur un immeuble achevé depuis moins de cinq (5) ans ainsi qu'il est indiqué en deuxième partie des présentes,
- Qu'en conséquence, les présentes sont soumises à la Taxe à la Valeur Ajoutée, dans les conditions fixées ci-avant à l'article « *PRIX* ».
- Qu'il acquittera la taxe à la valeur ajoutée incluse dans le prix sur imprimé CA3 auprès du service des impôts et entreprise dont il dépend et qu'il a fait sa déclaration d'existence TVA sous le numéro FR47329152763 et qu'il est identifié sous le numéro S.I.R.E.T. sous le numéro 329 152 763 00028,

IMPOT SUR LA MUTATION – EXONERATION

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

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x	0,00 %	=	0,00
2 511 750,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x	0,00 %	=	0,00
0,00				
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

ELEMENTS PREALABLES

CONSULTATION DATA ROOM

Les parties précisent que, préalablement à la signature des présentes, le **VENDEUR** a mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, dans le cadre de deux data-room sur support électronique (Loubière Lotissement – Vad, Loubière Parking Silo) l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession afin de lui permettre d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique et environnementale de l'objet des présentes.

Cette liste demeure jointe et annexée aux présentes.

L'**ACQUEREUR** reconnaît qu'il a pu être assisté de tous experts, professionnels et conseils, choisis et missionnés par lui, pour lui permettre d'apprécier la portée de ces pièces, documents et informations.

DEPOT DE PIECES DE L'OPERATION

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 12 juillet 2023 publié au service de publicité foncière de TOULON le 28 juillet 2023 volume 2023P numéro 17123, il a été déposé les pièces suivantes :

1/ Capacité :

- L'extrait Kbis, le certificat de non-faillite et la copie certifiée conforme des statuts de la société requérante mis à jour,
- La copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 1^{er} octobre 2021 décidant, notamment, de la désignation de Monsieur Jérôme CHABERT en qualité de directeur général de la société,

2/ La copie du dossier de Permis de Construire n° PC 083 137 21 C0190

- L'ampliation de l'arrêté du permis de construire délivré au profit de la société **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** par Monsieur le Maire de TOULON le 7 mars 2022 sur lequel figure la date de transmission en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 8 mars 2022,

- L'imprimé Cerfa de demande de permis de construire en date du 19 janvier 2022,

- Sommaire – Liste des pièces de la demande de permis de construire

- PC 1 : Plan de situation et extrait cadastral

- PC 2 : Plan de masse

 . Plan de masse

 . Traitement espace libre Nord

 . Plan de raccordement réseaux secs

 . Plan de raccordement réseaux humides

 . Bassin de rétention

- PC 3 : Coupe

 . Coupe AA

 . Coupe BB

- PC 4 : Note de présentation du projet

- PC 5 : Plans des façade et ombrière dernier niveau

- . Façade Est
- . Façade Sud
- . Façade Ouest
- . Façade Nord
- . Plan ombrière
- PC 6 : Insertion
- PC 7 : Photographie environnement proche
- PC 8 : Photographie environnement lointain
- PC 11 : Etude d'impact
- PC 12 : Attestation de respect des règles parasismiques
- PC 16-5 : Attestation gestion de pollution des sols,
- PC 26 : Permis de démolir,
- PC 28 : Certificat de surfaces constructibles du lot,
- PC 29 : Garantie financière d'achèvement
- PC 31-2 : PUP Extrait de la convention
- PC 39 : Dossier de conformité d'accessibilité du projet au PMR,
 - . Notice de conformité d'accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite,
 - . Notice descriptive d'accessibilité pour les établissements recevant du public,
 - . Plan de masse avec accès parking depuis espaces publics et lot 2
 - . Plan RDC avec accès parking depuis espace public au Sud, cheminements et circulations,
 - . Cheminement accessibilité PMR depuis le boulevard Raynouard vers l'accès principal,
 - . Plan R+1 avec accès secondaire au parking depuis espace public au nord, cheminements et circulations,
 - . Cheminement accessibilité PMR depuis le mail piéton en R+1,
 - . Plan R+2 (idem jusqu'au R+5), cheminements et circulations,
- PC 40 : Dossier de conformité du projet avec les règles de sécurité
 - . Notice de sécurité incendie
 - . Plan masse
 - . Plan Rez de chaussée
 - . Plan noyau circulation / issue de secours Sud Rdc
 - . Plan R+1
 - . Plan noyau circulation / issue de secours Nord R+1,
 - . Plan R+2
 - . Plan R+3
 - . Plan R+4
 - . Plan R+5
 - . Plan R+6
 - . Plan R+7
 - . Plan ombrière dernier niveau
 - . Coupe AA
 - . Coupe BB
 - . Façade Est
 - . Façade Sud
 - . Façade Ouest
 - . Façade Nord
- Le procès-verbal de la séance du 10 janvier 2022 de la commission communale d'accessibilité de la Ville de TOULON,
- Le procès-verbal de la séance du 3 février 2022 de la sous-commission départementale ERP/IGH
- Annexe 1 : Plans Niveaux
 - . Plan Rez de chaussée
 - . Plan R+1
 - . Plan R+2
 - . Plan R+3
 - . Plan R+4
 - . Plan R+5

- . Plan R+6
- . Plan R+7
- Annexe 2 : Plans de gestion des eaux pluviales / ruissellement
 - . Plan Rez de chaussée
 - . Plan R+1
 - . Plan R+2 à R+5
 - . Plan R+6
 - . Plan R+7
- Annexe 4 – Eléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation.
 - Courrier complémentaire du 20 janvier 2022,
 - L'avis sur autorisation émis par la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERANEE en date du 3 mars 2022,

3/ La copie des trois procès-verbaux de constat d'affichage de l'arrêté de permis de construire dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès en date, respectivement, des 10 mars, 16 mars, 29 avril et 11 mai 2022

4/ Non-recours et non retrait :

- La copie de l'attestation de non-recours délivrée par Monsieur le Maire de la commune de TOULON le 23 mai 2022,
- La copie de l'attestation de non-recours délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif de TOULON en date du 10 juin 2022
- La copie de l'attestation de non retrait délivrée par Monsieur le Maire de la commune de TOULON le 22 juin 2022,

5/ La copie de la déclaration d'ouverture de chantier au 8 février 2023 et du récépissé de dépôt en Mairie de la Commune de TOULON à la date du 10 février 2023.

6/ Les assurances construction :

- La copie des conditions particulières et générales du contrat d'assurance « Delta chantier » numéro 7656000/002 141611/0 regroupant les garanties « dommage en cours de travaux, dommage-ouvrage, responsabilité en cas de dommages à l'ouvrage après réception-CNR » consenti par la Compagnie **SMA SA** dont le siège social est à 8 rue Louis Armand, CS 71201, 75738 PARIS CEDEX 15 ainsi que :
 - . L'attestation d'assurance nominative « *Constructeur Non Réalisateur* » avec confirmation du paiement des cotisations prévisionnelles émanant directement de ladite compagnie,
 - . l'attestation d'assurance « Dommage Ouvrage » avec confirmation du paiement des cotisations prévisionnelles émanant directement de ladite compagnie,

7/ - Garantie financière d'achèvement :

- L'attestation de garantie financière d'achèvement délivrée conformément aux dispositions de l'article L 261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation par la société GROUPAMA ASSURANCE-CREDIT & CAUTION, société anonyme au capital de 20.000.000 euros dont le siège social est à PARIS (75008), 8-10 rue d'Astorg et identifiée au SIREN sous le numéro 380810283, à la date du 21 juin 2022, sous la référence police n°4000717508,
 - La copie des conditions générales de ladite garantie,
 - La copie du relevé d'identité bancaire du compte centralisateur sur lequel devra être versé le prix de vente,

8/- La notice descriptive sommaire générale établie en application de l'arrêté en date du 10 mai 1968,

9/- La copie de la norme NF P 91-100 mai 1994 – Parcs de stationnement accessibles au public

10/- La copie des plans de vente

11/- Le dossier environnemental

- L'extrait de la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) avec copie de la fiche SSP3995350 & PAC8302680.
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex-BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base de données relative aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (Géoportail de l'Urbanisme).
- La fiche n°SSP0004286 du secteur d'information sur les sols (SIS) « ancienne usine à gaz de Toulon »,
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, à la date du 08 septembre 2022, et la fiche au nom de VAD / boulevard de la Démocratie – Toulon / Autres régimes ainsi que le rapport de l'inspection n°0006413890 effectué le 23 novembre 2022 par l'unité départementale du Var de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence Cote d'Azur (DREAL).
 - L'état des risques et pollutions (ERP) contenant les informations de l'article L 125-7 du Code de l'environnement sur les secteurs d'information sur les sols en date du 5 juillet 2023
 - L'état des risques de pollution des sols en date du 5 juillet 2023

- La copie du diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – plan de gestion réalisé établi par la société ERG Environnement le 28 septembre 2020 // 07 MES 342 B a ENV VP CBk,

- La copie de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020 autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement à la Société ENGIE pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière,

- La copie du diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – EQRS Prédictive et plan de gestion réalisés établi par la société ERG Environnement le 28 avril 2020 // 07 MES 342 B A ENV VP CBk,

- l'attestation en date du 29 juin 2022 dressée par la société ERG Environnement de laquelle il résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

« Depuis 2020, la société d'économie mixte VAD a engagé des travaux de réhabilitation de la qualité des sols du secteur Les Loubières sur la commune de Toulon (83).

ABO-ERG Environnement fait partie du groupement de maîtrise d'œuvre (Citadia, Ceretti, ABO ERG Environnement) des travaux de terrassement sur le secteur :

Les parcelles cadastrales concernées par ces travaux sont les parcelles 524, 553, 554, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566. ABO ERG Environnement est en charge au sein de ce groupement du suivi des travaux de dépollution et de gestion des déblais.

Les parcelles 554 et 559 font l'objet de travaux de réhabilitation ayant pour objet la création d'un parc paysager. Ces travaux sont réalisés suivant les préconisations du Plan de Gestion réalisé par ABO-ERG Environnement en sept 2020, dossier n°07 MES 342 B a ENV VP CBk.

Les parcelles 553, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566 anciennement 526 et 524 font l'objet de travaux de réhabilitation, suivant les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 15 octobre 2020. L'objectif de ces travaux est d'obtenir une qualité des sols compatible avec un usage de type tertiaire (immobilier d'entreprise et équipements publics). »

- La circulaire ministérielle délivrée par le Ministère de la Santé et des solidarités, le Ministère de l'écologie et du développement durable et le Ministère de l'équipement, des transports, du logement et du tourisme et de la mer, le 8 février 2007 : « Implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles »

- L'attestation dressée le 6 mars 2023 par ABO-ERG Environnement certifiant que les travaux de la phase 2 sont achevés depuis le 28 février 2023

12/ - Le plan parcellaire du lot de lotissement numéro deux (2) après bornage dressé par le cabinet OPSIA Méditerranée le 28 avril 2022 sous la référence 13223-09.

13/ - La note sur les servitudes,

14/ - Le certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de TOULON le 13 juin 2023 sous le numéro CU 083 137 23 U1826 (Secteur Est) révélant que le bien est notamment concerné par les servitudes d'urbanisme et d'utilité publique suivantes :

Périmètre de protection de Monuments historiques inscrits (Ecole Trois Quartiers)

Couloir des voies bruyantes : Couloir 1

Couloir des voies bruyantes : Couloir 3

Couloir des voies bruyantes : Couloir 4

Servitude instituée au voisinage des cimetières

Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

Le terrain est situé dans un secteur d'information des sols (SIS) créé par arrêté préfectoral du 26 avril 2019.

Conformément à l'arrêté préfectoral 2020-87 en date du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les projets de logements devront respecter les dispositions de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme

ABSENCE D'AVANT-CONTRAT DE VENTE

Les parties déclarent que la présente vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat de vente.

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît :

- Que la vente des biens objets des présentes n'est pas soumise aux dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi N°200-1208 du 13 décembre 2000 dite « *Loi Sru* ».

- Que la vente des biens objets des présentes n'est pas soumise aux dispositions de l'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite « *Loi Alur* ».

PROJET DE L'ACTE – REMISE DE DOCUMENTS

L'ACQUEREUR déclare :

- Avoir été, dès avant le jour du présent contrat, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire soussigné.

- Avoir reçu, dès avant le jour du présent contrat, le projet du présent acte ainsi que la copie de l'état descriptif de division-cahier des charges-statuts ASL de l'ensemble immobilier volumétrique ainsi que son acte complémentaire et en avoir pris connaissance.

L'ACQUEREUR dispense expressément le notaire soussigné d'annexer au présent acte tous autres documents non annexés mais simplement visés ou qui lui ont été remis ce jour, voulant en faire son affaire personnelle et déclare sans restriction décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

ANNULATION DE DOCUMENTS ANTERIEURS - FORCE OBLIGATOIRE DU CONTRAT

Le contrat objet des présentes annule et remplace tous actes antérieurs et, en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties. Par suite, **L'ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance des stipulations des présentes qu'il accepte expressément et s'interdit d'élever toute contestation à ce sujet.

Par ailleurs, les parties conviennent et déclarent :

- Que le contrat de vente objet des présentes ne relèvera d'aucun groupe de contrat nécessaire à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte que la présente vente sera indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution, de tout autre contrat,

- d'exclure l'application à la présente vente de l'article 1223 du Code Civil prévoyant la faculté pour un créancier d'accepter une exécution imparfaite d'un contrat et de solliciter une réduction proportionnelle du prix.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

AUTORISATIONS D'URBANISME POUR LA CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier volumétrique, le **VENDEUR** déclare :

Permis de construire

- qu'il a été obtenu, un permis de construire un parking en silo en vertu d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de TOULON le 14 mars 2022 sous le numéro PC 083 13721C0190 autorisant la construction d'un parking silo de 628 places,

La copie dudit arrêté de permis de construire avec ses annexes demeure jointe et annexée à la minute de l'acte susvisé de dépôt de l'opération.

Affichage – recours/retrait

- que ladite autorisation a été transmise au contrôle de légalité le 8 mars 2022 et qu'il a fait procéder à l'affichage dudit permis de construire sur le terrain et l'avoir fait constater par Maître Amaury VERNANGE huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès qui en a dressé quatre procès-verbaux en date, respectivement, des 10 mars, 16 mars, 29 avril et 11 mai 2022,

- qu'il n'a pas été notifié, dans les formes et délais prévus par le Code de l'Urbanisme, aucun recours administratif gracieux ou contentieux ayant prospéré ou déferé préfectoral à l'encontre de l'arrêté ainsi que confirmé par :

- . un courriel en date du 10 juin 2022 émanant du Greffier en chef du Tribunal Administratif de TOULON précisant qu'il n'a pas été enregistré de recours à l'encontre dudit arrêté,

- . un courrier émanant de la commune de TOULON en date du 23 mai 2022 certifiant que ledit arrêté n'a pas fait l'objet d'un recours de tiers,

- . un courrier émanant de la commune de TOULON en date du 22 juin 2022 certifiant que ledit arrêté n'a pas fait l'objet d'un retrait administratif,

Le copie des constats d'affichage et certificats de non recours/retrait demeure jointe et annexée à la minute de l'acte susvisé de dépôt de l'opération.

Déclaration d'ouverture de chantier

- Qu'il a déclaré l'ouverture du chantier au 8 février 2023 aux termes d'une déclaration d'ouverture de chantier réceptionnée en mairie le 10 février 2023 dont une copie demeure jointe et annexée à l'acte susvisé de dépôt de l'opération.

Achèvement des travaux

Que les travaux sont achevés au sens des dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'il est confirmé par une attestation délivrée le 5 mars 2025 par Michaël JASPERSE, architecte chef de projet représentant l'agence Rudy RICCIOTTI, architecte dplg à BANDOL (Var), Villa La Tartane, 17 rue Victor Hugo qui demeure jointe et annexée aux présentes.

Les dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après littéralement retranscrites :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances."

Etablissement recevant du public

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes est classé en Etablissement recevant du public de type PS et de 3^{ème} catégorie et que son ouverture au public a été autorisée aux termes d'un arrêté délivré par Madame le Maire de la Commune de TOULON en date du 27 mars 2025 numéro 25/AR/03/39 au visa de l'avis-favorable de la commission communale de sécurité formulée à l'issue d'une séance plénière en date du 27 mars 2025.

La copie de l'arrêté numéro 25/AR/03/39, du procès-verbal de la commission de sécurité et de l'attestation d'accessibilité délivrée par le bureau Véritas le 25 mars 2025 demeure jointe et annexée aux présentes.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Le VENDEUR s'engage à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Article R.462-1 : La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie. Lorsque la commune est dotée des équipements répondant aux normes fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme prévu à l'article R. 423-49, la déclaration peut être adressée par courrier électronique dans les conditions définies par cet article."

Le VENDEUR s'engage également, dans l'hypothèse où l'autorité compétente n'aurait pas contesté la conformité des travaux au permis dans un délai de trois mois fixé par l'article R462-6 du Code de l'Urbanisme porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R462-7 du Code de l'urbanisme, à compter de la date de réception en mairie de la déclaration susvisée, à solliciter, conformément à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Les dispositions de l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme sont ci-après littéralement reproduites ;

"Art.R. 462-10. - 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."

Etant ici précisé qu'ayant sollicité de la part du Maire, puis du Préfet, l'attestation de non contestation de la conformité dans les conditions des articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, celle-ci ne serait pas obtenue en raison du silence des deux administrations concernées, les obligations du vendeur au titre de la conformité administrative seront satisfaites par la production de l'ensemble des justificatifs de demandes d'attestation effectuées tant auprès du Maire qu'auprès du Préfet.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer dans les locaux vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation, telle que prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme. Il s'oblige à imposer pareille obligation à ses ayant droit et/ou ayants cause, et notamment à ses locataires.

Si des travaux exécutés par l'**ACQUEREUR** devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente portant sur la conformité des travaux au permis, l'**ACQUEREUR** s'oblige, à première demande du **VENDEUR** et à ses frais exclusifs, à faire le nécessaire pour remettre les locaux concernés en état initial ou effectuer la modification des travaux effectués par lui permettant la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** confère tout pouvoir au **VENDEUR** à l'effet de demander tout permis de construire modificatif et laisse également, en accord avec le **VENDEUR**, un accès au bien, aux entreprises du vendeur pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux lui permettant de mettre les travaux entrepris en conformité avec le permis de construire. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible aucune gêne dès l'utilisation des locaux.

Sous réserve du respect des obligations contractées par l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à effectuer à ses frais, sans recours contre l'**ACQUEREUR**, toutes démarches et/ou tous travaux qui seraient exigés par l'Administration pour la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à réitérer ces accords lors d'une assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble afin de permettre au **VENDEUR** de respecter des engagements contractuels.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **VENDEUR** devra, en outre, effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des biens vendus, conformément à leur destination, tels que finitions des parties communes, revêtement et aménagements des espaces communs conformément au descriptif des pièces figurant au dépôt de pièces de l'opération.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux.

L'**ACQUEREUR** s'engage à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier, de quelque nature qu'ils soient, pour le cas où cette dernière aurait lieu postérieurement aux présentes et renonce expressément à tous recours pour trouble de jouissance de ce fait.

Par ailleurs, l'ensemble immobilier dont dépend **L'IMMEUBLE** pouvant comprendre des lots ou partie de bâtiment dont l'achèvement interviendra après celui des biens objet des présentes, l'**ACQUEREUR** devra supporter les inconvénients et troubles inhérents à la finition du chantier, quelles qu'en soient la durée et l'importance (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc) et renoncera à tout recours de ce fait à l'encontre du **VENDEUR** et des entreprises de ce dernier.

De même, l'**ACQUEREUR** donne s'il y a lieu toutes autorisations de passage sur son lot, pour permettre aux entreprises d'achever le programme de construction de **L'IMMEUBLE** et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible aucune gêne dès l'utilisation des locaux.

GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

A/ - Le VENDEUR ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ Le VENDEUR sera tenu, en revanche, à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-3 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination. Il en est ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est expressément stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie.

C/ - Le VENDEUR sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le VENDEUR rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus envers lui, "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus-visées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article R 261-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

F/ Articles du Code Civil

Les articles 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-7 et 1792-4-1 sont ci-après littéralement rapportés :

« Article 1792-1 »

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

« Article 1792-2 »

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

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

« Article 1792-3 »

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

« Article 1792-7 »

Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage. »

« Article 1792-4-1 »

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1.792 à 1.792-4 du présent Code, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1.792 à 1.792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1.792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

ASSURANCE CONSTRUCTION

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

Les ventes consenties par le **VENDEUR** entrent de plein droit dans le champ d'application des dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et de son décret d'application n°78-1093 du 17 novembre 1978 relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Le **VENDEUR** est responsable envers les acquéreurs avec les autres constructeurs, conformément aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil ; ils leur doivent les garanties prévues à l'article 1792-3 du même Code. Le **VENDEUR** est également garant dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi du 4 janvier 1978 en ce qui concerne l'isolation phonique.

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 243-2, L 242-1 et L 241-1 du Code des Assurances, le **VENDEUR** précise avoir souscrit auprès de la compagnie d'assurance **SMA SA**, dont le siège social est à 8 rue Louis Armand, CS 71201, 75738 PARIS CEDEX 15, un contrat « DELTA CHANTIER » numéro 7656000/002 141611/0 regroupant les garanties :

- DOMMAGE EN COURS DE TRAVAUX,
- DOMMAGE-OUVRAGE,
- RESPONSABILITE EN CAS DE DOMMAGES A L'OUVRAGE APRES RECEPTION-CNR

Le **VENDEUR** déclare avoir versé les primes provisionnelles ainsi qu'il est attesté par une attestation en date du 4 juillet 2022 concernant l'assurance dommage-ouvrage et une attestation en date du même jour concernant l'assurance constructeur non réalisateur. Le **VENDEUR** s'engage expressément à régler à ladite société d'Assurances l'intégralité des primes afférentes.

Du seul fait des mutations à intervenir, et ainsi qu'il résulte du contrat d'assurance, les acquéreurs deviendront les assurés.

Pour bénéficier de cette assurance, ils devront en cette qualité, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement mentionnée ci-après, actionner directement en cas de sinistre, la compagnie d'assurance et ce, pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 1792-4 et 1792-3 du Code Civil ; les délais étant décomptés, ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code Civil, à partir de la réception des travaux que le **VENDEUR** aura notifiée à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Les déclarations de sinistre, mentionnant le détail des désordres, le nom et l'adresse du déclarant, devront comporter le numéro de la police, et la désignation complète de l'immeuble figurant audit contrat.

La méconnaissance de ces obligations entraînera la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des **BIENS** composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages sus visés.

Les conditions particulières et générales desdites assurances ainsi que les attestations d'assurance et quittance de primes provisionnelles ont été déposées au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus.

La copie de ces attestations de paiement des primes et de police demeurent jointes et annexées aux présentes.

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre au notaire soussigné la justification du paiement du solde des primes d'assurance ainsi que la police définitive d'assurance dommage-ouvrage.

Ces attestations de paiement des primes et police seront déposées au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux demeure joint et annexé aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, les présentes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que L'**ACQUEREUR** s'obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes :

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- 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 pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions de l'état descriptif de division volumétrique avec cahier des charges
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- 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

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**.

Un état hypothécaire délivré le _____ et certifié à la date du _____ ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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.

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, de l'urbanisme, de l'état descriptif de division volumétrique avec cahier des charges, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

L'**ACQUEREUR** jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives s'il en existe, résultant du dépôt de pièces du lotissement ci-après visé, des titres anciens et de la loi et devra, en outre, se soumettre aux clauses, charges et conditions tant du règlement et du programme des travaux d'aménagement du lotissement dont s'agit et des conventions de restriction d'usage rappelées ou constituées aux présentes ainsi que des stipulations des états descriptifs de division en volume avec cahier des charges et stipulations de servitudes et statuts de l'association syndicale libre qu'il déclare parfaitement connaître.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles-ci-après rapportées :

1°) Aux termes de l'acte d'échange reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON, les 13 et 19 août 1980, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de TOULON le 1er octobre 1980, volume 4418 numéro 5, il a été énoncé ce qui suit littéralement retranscrit :

« CONDITIONS PARTICULIERES

1° - La Ville de Toulon s'engage à prendre à sa charge les travaux de clôture de la parcelle de terrain destiné à être incorporée dans la voirie communale.

Cette clôture qui restera la propriété de la Ville de Toulon sera édifiée dans le délai de six mois à compter de ce jour.

Cette clôture aura une hauteur minimum de deux mètres sous chaperon, (...)

2° - La Ville de Toulon ne devra jamais bâtir ni laisser croître d'arbres dans une bande de terrain de 5 mètres au-delà de la clôture de séparation.

D'autre part, l'E.D.F. se réserve, le cas échéant, et ce pendant une durée de 99 années, le droit d'établir sans indemnité sur le terrain qui lui est cédé, les servitudes de passage de l'article 12 de la loi du 15 Juin 1906, pour l'aménagement de toutes les lignes électriques utiles au service public qu'elle assure, ce qui est accepté par Monsieur Henri FABRE, es-qualité.

Celui-ci engage la Ville de Toulon à signer, dans ce cas, tous actes utiles, dans le mois de la réquisition qui sera faite par l'E.D.F. »

2°) Aux termes de l'acte d'apport par la société **ELECTRICITE DE FRANCE** à la société **SOFILO**, reçu par Maître André PÔNE, notaire à PARIS, le 12 décembre 2007 suivi d'un acte complémentaire et rectificatif du 29 février 2008 ayant fait l'objet d'un acte constatant la réalisation de conditions suspensives, publié au 1er Bureau des Hypothèques de TOULON le 29 décembre 2008, volume 2008 P numéro 12320, il a été constitué la servitude ci-dessous littéralement retranscrite :

« 1.213.9. - Constitution de servitude

Remarque liminaire :

Il est précisé que le terme « BENEFICIAIRE » s'entend par application de la présente clause seulement, tant de la société **SOFILO** que des propriétaires successifs de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'APPORTEUR déclare qu'il est implanté au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER un poste de distribution –répartition d'énergie (poste DP) électrique.

Par suite, le BENEFICIAIRE GREVE la partie du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER n°918 désigné et cadastré à la section AP numéro 435 pour une contenance de 12.882 m² au profit d'ELECTRICITE DE FRANCE, pris en sa qualité de concessionnaire, et/ou substitué et/ou toute autre structure habilitée à exploiter le réseau de distribution publique d'énergie électrique, pour les besoins du fonctionnement du réseau public de distribution d'énergie électrique constituant le fonds dominant, d'une servitude réelle pour la durée de la concession de distribution publique d'énergie électrique ou tout autre contrat ou convention qui pourrait lui être substitué au profit de ELECTRICITE DE France pour l'implantation et le maintien du Poste de transformation de courant électrique et les canalisations et réseaux souterrains et/ou aériens desservant le Poste existant dans l'emprise du terrain en cause, au profit de ELECTRICITE DE FRANCE, pris en considération de sa mission de service public pour la production et le transport de l'énergie électrique, en vertu de la concession sus-visée.

(...)

A l'effet de permettre à ELECTRICITE DE FRANCE, en sa qualité de concessionnaire, d'assurer l'exploitation, l'entretien, les réparations, les modifications et/ou le remplacement de tous appareils, outillages et dispositifs annexes concourant à la bonne marche du Poste, et en tout état de cause pour la durée de la concession de la distribution ou tout autre contrat ou convention qui pourrait leur être substitué, la présente constitution de servitude emporte le droit de passage sur le cheminement menant depuis la voie publique jusqu'au Poste de jour comme de nuit, à pieds et avec tout véhicule de service pour les agents EDF et les entreprises accréditées par ELECTRICITE DE FRANCE dûment assurées.

ELECTRICITE DE FRANCE aura pour sa part l'obligation d'assurer le bon entretien des ouvrages du Poste de distribution publique et il pourra leur apporter tous aménagements intérieurs qu'il jugera utiles pour les besoins de son exploitation, étant entendu que ces aménagements ne devront apporter aucune gêne au BENEFICIAIRE.

ELECTRICITE DE FRANCE acquittera et supportera les impôts et contributions de toute nature auxquels le Poste peut et pourra être assujéti.

En cas de rachat ou de déchéance de la concession de distribution publique d'énergie électrique, l'Etat aura la faculté de se substituer à ELECTRICITE DE FRANCE dans les droits et obligations de la présente convention.

Le BENEFICIAIRE du terrain grevé sera tenu en cas de vente ou de location dudit terrain, de faire mention dans l'acte de vente ou de location de l'existence de la présente convention de servitudes, que le nouveau propriétaire ou le locataire sera tenu de respecter et exécuter.

ELECTRICITE DE FRANCE garantira dans tous les cas, le recours des voisins, les risques d'incendie provenant du fait de ses propres installations. Il aura à sa charge toutes les dégradations qui résulteront de ces installations. En cas d'incendie, il sera seul et personnellement responsable envers le BENEFICIAIRE.

ELECTRICITE DE FRANCE fera son affaire personnelle des dommages causés par les ouvrages du BENEFICIAIRE par ses agents et/ou par les entreprises accréditées dûment assurées à l'occasion de l'usage de la servitude.

ELECTRICITE DE FRANCE fera son affaire personnelle des dommages causés au propriétaire par ses agents et par les prestataires dûment assurés, à l'exception des actes de malveillance, à l'occasion de l'usage de la présente servitude.

En outre, ELECTRICITE DE FRANCE garantira en tout temps le bon ordre, la surveillance, et la tranquillité des lieux, de telle manière que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le BENEFICIAIRE renonce à l'enlèvement, au déplacement ou à la modification du poste de distribution public tant que celui-ci sera utile à ELECTRICITE DE FRANCE, ou toute autre structure habilitée, pour les besoins de la concession du réseau de distribution publique d'énergie électrique.

En outre, le BENEFICIAIRE s'oblige à ne rien faire qui puisse porter atteinte à la sécurité de l'installation et/ou d'en gêner l'accès et la desserte pour les agents EDF et leurs éventuels mandataires. »

3-) Aux termes d'un acte reçu par Maître Camille BRAULT, notaire à PARIS, le 21 décembre 2018 publié service de publicité foncière de TOULON 1 le 24 janvier 2019 volume 2019P numéro 945, il a été constitué les servitudes intégralement retranscrites par extrait dans la note qui demeure jointe et annexée aux présentes.

4-) Il résulte d'un acte reçu par Maître Olivier TEUMA, notaire à TOULON, le 21 décembre 2020 publié au service de publicité foncière de TOULON le 21 janvier 2021 numéro 2021P numéro 877, ce qui suit littéralement transcrit :

"Le VENDEUR déclare qu'il existe sur les Biens un ensemble de réseaux et canalisations aériennes et souterraines, regards vannes ou autres ouvrages ainsi qu'il résulte des différents DT, savoir :

1° ALTICE SFR en date du 3 mars 2020, annexe 10 de l'acte de dépôt pièces, ; dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie TL »

2° Métropole TPM Service EP AEP Pluvial en date du 9 mars 2020 : annexe 11 de l'acte de dépôt pièces, dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe).

Catégorie de réseaux / ouvrages (voir liste des catégories au verso) J »

3° ALTICE NUMERICABLE en date du 3 mars 2020 annexe 12 de l'acte de dépôt pièces ; dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie TL »

4° ENEDIS DR CAZ OPERATIONS RESEAUX en date du 3 mars 2020 annexe 13 de l'acte de dépôt pièces : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau/ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie EL »

5° VEOLIA EAU MEDITERRANEE CHEZ SOGEDATA en date du 6 mars 2020, annexe 14 de l'acte de dépôt pièces : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné(voir liste jointe) de catégorie EA EU »

6° SNCF Accueil DT DICT SE en date du 5 mars 2020, annexe 15 de l'acte de dépôt pièces : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau / ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie TR »

7° RTE GMR COTE D'AZUR en date du 3 mars 2020, annexe 16 de l'acte de dépôt pièces : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie EL»

8° Orange J2 Orange DT DICT ENGIE Direction des Services partagés / Chez SOGEDATA du 5 mars 2020, annexe 17 de l'acte de dépôt pièces : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie TL»

9° GRDF Sud Est Diem Paca en date du 5 mars 2020, annexe 18 de l'acte de dépôt pièces : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie GA»

10° Engie Direction des Services Partagés / Coordonnées de l'exploitant Mairie de TOULON en date du 2 Octobre 2019, annexe 19 de l'acte de dépôt pièces, : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe) de catégorie TL»

11° Engie Direction des Services Partagés / Coordonnées de l'exploitant Mairie de TOULON SCE Espaces Verts en date du 8 Octobre 2019, annexe 20 de l'acte de dépôt pièces : dont il résulte notamment : « il y a au moins un réseau /ouvrage concerné (voir liste jointe) »

L'ACQUEREUR sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du VENDEUR résultant de la présence des réseaux et canalisations susvisés et notamment selon le bail en cours avec GRDF.

En accord avec les concessionnaires et exploitants de réseaux, l'ACQUEREUR s'engage à faire son affaire personnelle de l'ensemble des réseaux, canalisations et ouvrages susvisés situés sur le Terrain d'Assiette.

A cet égard L'ACQUEREUR prendra attache avec les différents concessionnaires afin de déterminer les futurs tracés des réseaux en leur consentant des servitudes de passage, d'entretien et d'accès compatibles techniquement et financièrement, avec le projet de construction envisagé par l'ACQUEREUR'.

Le VENDEUR déclare, à ce propos, que dans le cadre des opérations d'aménagement, de dépollution et de terrassement les réseaux existants initialement ont été supprimés et qu'aucun acte de constitution de servitudes n'a été établi par la suite.

5-) Aux termes de l'état descriptif de division en volume de l'ensemble immobilier susvisé, reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 12 juillet 2023, publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 28 juillet 2023 volume 2023P numéro 17142 contenant également cahier des charges ayant pour objet l'organisation et les modalités de fonctionnement dudit ensemble immobilier dont les dispositions s'imposent de plein droit à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit réel ou d'un droit de jouissance sur tout ou partie d'un des volumes de l'ensemble immobilier.

Ce cahier des charges s'impose donc à tous les propriétaires dans l'ensemble immobilier

Aux termes de ce cahier des charges, diverses servitudes ont été constituées, notamment les servitudes particulières ci-après littéralement retranscrites par extrait :

«

Servitudes particulières

1/ Servitude de passage piétonnier grevant le volume 1 au profit des volumes 2, 4 et 5.

Le propriétaire du volume UN (1) devra supporter, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des propriétaires du lot numéro DEUX (2), QUATRE (4) et CINQ (5), leurs ayants-droits et ayant-causes, une servitude de passage, en tout temps et en toute heure, pour piéton.

Cette servitude s'exercera au rez de chaussée et au niveau R+1 tel que matérialisé par les hachures bleues sur les plans desdits niveaux.

Les frais d'entretien inhérents à l'usage de cette servitude seront à la charge du volume numéro UN (1) à concurrence de 70 % et du volume numéro CINQ (5) à concurrence de 30 %.

Cette servitude formera :

- Une servitude active, attachée au **FONDS DOMINANT** situé à TOULON (Var), formant les volumes numéros **DEUX (2), QUATRE (4) et CINQ (5)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume.

- Une servitude passive grevant, dans la limite de l'assiette ci-avant défini, le **FONDS SERVANT** situé à TOULON (Var), formant le lot volume numéro **UN (1)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume.

2/ Servitude de passage piétonnier et véhicule grevant le volume 1 au profit des volumes 2, 4 et 5.

Le propriétaire du volume UN (1) devra supporter, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des propriétaires du lot numéro DEUX (2), QUATRE (4) et CINQ (5), leurs ayants-droits et ayant-causes, une servitude de passage, en tout temps et en toute heure, pour piéton et véhicule sous réserve que leur gabarit soit approprié à la configuration et à l'aménagement existant au jour de l'utilisation.

Cette servitude s'exercera au rez de chaussée et au niveau R+1 tel que matérialisé par les quadrillés violets sur les plans desdits niveaux.

Les frais d'entretien inhérents à l'usage de cette servitude seront à la charge du volume numéro UN (1) à concurrence de 70 % et du volume numéro CINQ (5) à concurrence de 30 %.

Le propriétaire servant (lot numéro UN (1) aura la possibilité d'installer, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, un système de contrôle d'accès (et/ou de fermeture) à l'entrée et à la sortie du parking, le tout à la condition de remettre aux propriétaires des fonds dominants, sans frais pour eux, tout dispositif permettant d'accéder librement à leurs fonds respectifs.

Cette servitude formera :

- Une servitude active, attachée au **FONDS DOMINANT** situé à TOULON (Var), formant les volumes numéros **DEUX (2), QUATRE (4) et CINQ (5)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume.

- Une servitude passive grevant, dans la limite de l'assiette ci-avant défini, le **FONDS SERVANT** situé à TOULON (Var), formant le volume numéro **UN (1)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume.

3/ Servitude de passage piétonnier grevant le volume 4 au profit des volumes 1, 2 et 5.

Le propriétaire du volume QUATRE (4) devra supporter, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des propriétaires des volumes UN (1), DEUX (2), et CINQ (5), leurs ayants-droits et ayant-causes, une servitude de passage, en tout temps et en toute heure, pour piéton.

Cette servitude s'exercera au niveau R+1 tel que matérialisé par les hachures verts sur le plan dudit niveau.

Les frais d'entretien inhérents à l'usage de cette servitude seront répartis selon le tableau de charges figurant aux articles 9.1.5 des statuts de l'association syndicale libre.

Cette servitude formera :

- Une servitude active, attachée au **FONDS DOMINANT** situé à TOULON (Var), formant les volumes numéros **UN (1), DEUX (2), et CINQ (5)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume.

- Une servitude passive grevant, dans la limite de l'assiette ci-avant défini, le **FONDS SERVANT** situé à TOULON (Var), formant le volume numéro **QUATRE (4)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume.

4/ Servitude de passage piétonnier grevant le volume 7 au profit des volumes 1 et 5.

Le propriétaire du volume SEPT (7) devra supporter, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des propriétaires des volumes UN (1) et CINQ (5), leurs ayants-droits et ayant-causes, une servitude de passage, en tout temps et en toute heure, pour piéton.

Cette servitude s'exercera depuis le niveau RDC jusqu'au niveau R+7 tel que matérialisé par les quadrillés cyan sur le plan desdits niveaux.

Les frais d'entretien inhérents à l'usage de cette servitude seront répartis selon le tableau de charges figurant aux articles 9.1.4. des statuts de l'association syndicale libre.

Cette servitude formera :

- Une servitude active, attachée au **FONDS DOMINANT** situé à TOULON (Var), formant les volumes numéros **UN (1) et CINQ (5)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume.

- Une servitude passive grevant, dans la limite de l'assiette ci-avant défini, le **FONDS SERVANT** situé à TOULON (Var), formant le volume numéro **SEPT (7)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume. »

6-) Aux termes de l'acte complémentaire à l'état descriptif de division en volume de l'ensemble immobilier susvisé, reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 8 février 2024, publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 06 mars 2024 volume 2024P numéro 4824, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Les requérants conviennent, dans le cadre du fonctionnement général de l'ensemble immobilier volumétrique ayant fait l'objet de l'état descriptif de division en volume – cahier des charges – statuts d'association syndicale libre ci-avant énoncé au 1°) de l'exposé, de la constitution des servitudes particulières suivantes :

1°) Servitude de passage piétonnier vers le mail urbain grevant le volume numéro quatre (4) au profit des volumes numéros un (1), deux (2) et cinq (5),

La société dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT**, propriétaire du volume QUATRE (4) constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des propriétaires des volumes UN (1), DEUX (2), et CINQ (5), ce qui est accepté pour eux, leurs ayants-droits et ayant-causes, une servitude de passage, en tout temps et en toute heure, pour piéton.

Cette servitude s'exercera au niveau R+1 tel que matérialisé par les hachures violette sur le plan dudit niveau.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que cette servitude forme :

- Une servitude active, attachée au **FONDS DOMINANT** situé à TOULON (Var), formant les volumes numéros **UN (1), DEUX (2), et CINQ (5)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet de l'état descriptif de division en volume visé au paragraphe 1°) de l'exposé.

Les volumes **UN (1) et DEUX (2)** appartiennent à la société dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** par suite des faits et actes énoncés au paragraphe a-) du 3°) de l'exposé,

Le volume **CINQ (5)** appartient indivisément à la société dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** et à la société **SCI LOUBIERE** par suite des faits et actes énoncés aux paragraphes a-) et b-) du 3°) de l'exposé,

- Une servitude passive grevant, dans la limite de l'assiette ci-avant définie, le **FONDS SERVANT** situé à TOULON (Var), formant le volume numéro **QUATRE (4)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume visé au paragraphe 1°) de l'exposé appartenant à la société **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** par suite des faits et actes énoncés au paragraphe a-) du 3°) de l'exposé,

Les frais d'entretien et réparations inhérents à l'usage de cette servitude seront répartis entre les volumes ci-après dans les proportions suivantes (définies proportionnellement à la surface des volumes) :

N° de volume	Quotes-parts en 1000ème
1	242
2	4
4	18
5	736

Par suite, lesdits frais constituent des charges communes particulières dont la gestion et le recouvrement seront assurés par l'association syndicale libre dénommée « **LA LOUBIERE SILO** » à l'instar de celles figurant aux articles 9.1.2 à 9.1.5 de ses statuts.

Ladite servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre. Toutefois, pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière et sans qu'il soit tiré d'autres conclusions, la présente servitude est évaluée à la somme de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

2°) Servitude panneaux solaires grevant le volume cinq (5) au profit des volumes numéros un (1), deux (2), trois (3), quatre (4), six (6) et sept (7),

La société dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** déclare que des panneaux solaires sont installés au dernier niveau de l'ensemble immobilier volumétrique. Ce dispositif compris dans le volume numéro cinq (5) est un élément d'équipement à usage collectif affecté au service général de l'ensemble immobilier volumétrique.

Par suite, le propriétaire du volume numéro cinq (5) constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des volumes numéros un (1), deux (2), trois (3), quatre (4), six (6) et sept (7), ce qui est accepté pour eux, leurs ayants-droits et ayant-causes, le droit d'implanter lesdits panneaux solaires ainsi que les équipements accessoires nécessaires à leur exploitation et le passage de tous les réseaux. Ce droit emporte, également, celui de passage pour la maintenance, l'entretien, la réparation ou le remplacement dudit dispositif.

Cette servitude s'exercera au niveau toiture tel qu'approximativement matérialisé par la teinte noire sur le plan dudit niveau.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que cette servitude forme :

- Une servitude active, attachée au **FONDS DOMINANT** situé à TOULON (Var), formant les volumes numéros **UN (1), DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), SIX (6) et SEPT (7)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet de l'état descriptif de division en volume visé au paragraphe 1°) de l'exposé.

Lesquels volumes appartiennent à la société dénommée **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** par suite des faits et actes énoncés au paragraphe a-) du 3°) de l'exposé,

- Une servitude passive grevant, dans la limite de l'assiette ci-avant défini, le **FONDS SERVANT** situé à TOULON (Var), formant le volume numéro **CINQ (5)** de l'ensemble immobilier cadastré section AP n°561 pour 03ca et 565 pour 25a 11ca faisant l'objet du présent état descriptif de division en volume visé au paragraphe 1°) de l'exposé appartenant indivisément à la société dénommée **VAR AMENGAGEMENT DEVELOPPEMENT** et à la société **SCI LOUBIERE** par suite des faits et actes énoncés aux paragraphes a-) et b-) du 3°) de l'exposé,

Ce dispositif constituant un élément d'équipement à usage collectif affecté au service général de l'ensemble immobilier volumétrique tel qu'il est stipulé dans le cahier des charges intégré à l'état descriptif de division volumétrique dudit ensemble, son entretien, sa réparation, son remplacement ainsi le recouvrement des charges y afférentes seront assurés par l'association syndicale libre dénommée « **LA LOUBIERE SILO** » selon la répartition prévue à l'article 9.1.1 « Charges communes générales » des statuts de ladite association. »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance desdites servitudes et les accepter en ce qu'elle profite et/ou grève les biens objet des présentes.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas dans la mesure où le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,

Par ailleurs, le **VENDEUR** est tenu à l'égard de l'**ACQUEREUR** de la garantie prévue aux articles 1792 et suivants du Code Civil ainsi qu'il est ci-avant stipulé.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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.

L'ACQUEREUR règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

ASSURANCE

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

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

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information demeure joint et annexé aux présentes.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas en principe ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'agissant d'un immeuble dont la construction a été achevée depuis moins de quatre (4) ans ainsi qu'il est ci-avant indiqué au paragraphe « *Achèvement de l'immeuble* ».

Cependant, l'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone où la Commune a institué un droit de préemption renforcée, de telle sorte que la présente aliénation est en conséquence soumise au droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R 213-5 du même Code a donc été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT DU SITE DE LA LOUBIERE

Ainsi qu'il est ci-avant énoncé, l'assiette cadastrale de l'ensemble immobilier est incluse dans le périmètre du lotissement du « **SITE DE LA LOUBIERE** » dont le **VENDEUR** est également **LOTISSEUR**.

Le **LOTISSEUR** déclare que :

- la réalisation de ce lotissement ainsi que de l'ensemble immobilier volumétrique s'inscrit dans le cadre du traité de concession d'aménagement qui lui a été confié par la Commune de Toulon, sur une durée de 10 ans, pour le

renouvellement urbain aux termes d'un acte en date du 31 mai 2017 préalablement autorisé par délibération du conseil municipal de la Commune en date du 19 mai 2017.

Aux termes d'un acte en date du 29 mars 2019 ayant fait l'objet d'un avenant, il a été conclu par la **Métropole Toulon Provence Méditerranée** au profit de la Commune de TOULON une convention de gestion relative à ladite concession d'aménagement.

Ledit traité de concession a notamment conduit à l'affermissement à la date du 5 décembre 2017 de la tranche opérationnelle n°2 de concession d'aménagement identifiée « E2-Cour de Nice/La Loubière » dans le périmètre de laquelle se trouve le lotissement et, par suite, la parcelle objet des présentes.

Permis de démolir

Le **LOTISSEUR** déclare, que la mise en œuvre des travaux du permis d'aménager ci-après analysé, il a dû procéder à la démolition des constructions existantes et que, à cet effet :

- il a obtenu un arrêté de permis de démolir délivré par Monsieur le Maire de la Commune de TOULON le 15 juin 2020 sous le numéro PD 08313720D0017,
- ledit arrêté, transmis le 16 juin 2020 en Préfecture au titre du contrôle de légalité, a été affiché sur le terrain pendant une période continue de deux mois ainsi que cela été constaté par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès qui en a dressé procès-verbal en date des 23 juin, 23 juillet et 24 août 2020
- qu'il ne lui a été notifié, dans les délais légaux, aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait ou déféré préfectoral contre ledit arrêté ainsi que confirmé par :
 - . deux courriels en date du 15 décembre 2021 émanant de la commune de TOULON, certifiant que ledit arrêté n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours.
 - . un courrier en date du 11 février 2022 émanant du Greffier en chef du Tribunal Administratif de TOULON précisant qu'il n'a pas été enregistré, à ladite date, de recours à l'encontre dudit arrêté,
 - il a démarré les travaux de démolition dès le 16 mars 2021 et en a fait la déclaration d'ouverture de chantier le même jour en Mairie qui lui en a donné récépissé le 29 mars 2021
 - les travaux de démolition ont été achevés ainsi que confirmé par la société la SAS CITADIA DESIGN aux termes d'une attestation en date du 22 novembre 2022.

La copie dudit arrêté, des constats d'affichage, certificats de non-recours et déclaration d'ouverture de chantier demeure jointe et annexée à l'acte de dépôt du lotissement ci-après énoncé.

L'attestation de Citadia Design demeure jointe et annexée à l'acte de dépôt complémentaire du lotissement ci-après énoncé.

Permis d'aménager

Le **LOTISSEUR** déclare, par ailleurs, que :

- il a été autorisé la création de cinq (5) lots aux termes d'un arrêté de permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la Commune de TOULON le 16 mars 2021 sous le numéro PA 08313720A0006,
- ledit arrêté, transmis le 16 mars 2021 en Préfecture au titre du contrôle de légalité, a été affiché sur le terrain pendant une période continue de deux mois ainsi que constaté par :
 - . Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès qui en a dressé procès-verbal le 16 mars 2021,
 - . Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès qui en a dressé procès-verbal le 12 avril 2021,
 - . Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès qui en a dressé procès-verbal le 17 mai 2021,
 - qu'il ne lui a été notifié, dans les délais légaux, aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait ou déféré préfectoral contre ledit arrêté ainsi que confirmé par :

. Deux courriers en date respectivement des 7 juin et 15 décembre 2021 émanant de la commune de TOULON certifiant que ledit arrêté n'a fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait.

. un courrier en date du 17 janvier 2022 émanant du Greffier en chef du Tribunal Administratif de TOULON précisant qu'il n'a pas été enregistré, à ladite date, de recours à l'encontre dudit arrêté,

- il a obtenu la délivrance d'un permis d'aménager modificatif suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de TOULON le 12 septembre 2022 sous le numéro PA 08313720A0006 M01

- ledit arrêté, transmis le 13 septembre 2022 en Préfecture au titre du contrôle de légalité, a été affiché sur le terrain pendant une période continue de deux mois ainsi que constaté par :

. Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET commissaire de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès qui en a dressé procès-verbal, le 20 septembre 2022,

- Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET commissaire de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès qui en a dressé procès-verbal, le, le 18 octobre 2022,

- Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET commissaire de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, qui en a dressé procès-verbal, le 21 novembre 2022,

- qu'il ne lui a été notifié, dans les délais légaux, aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait ou déferé préfectoral contre ledit arrêté ainsi que confirmé par :

. Deux courriers en date respectivement du 16 décembre 2022 émanant de la commune de TOULON certifiant que ledit arrêté n'a fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait.

. un courriel en date du 7 décembre 2022 émanant du Greffier en chef du Tribunal Administratif de TOULON précisant qu'il n'a pas été enregistré, à ladite date, de recours à l'encontre dudit arrêté,

Périmètre du lotissement

Le lotissement du « **SITE DE LA LOUBIERE** » regroupe les parcelles ci-après identifiées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Parcelle mère
AP	566	Boulevard de la Démocratie	00 ha 30 a 45 ca	AP n°526-1
AP	565	Boulevard de la Démocratie	00 ha 25 a 11 ca	AP n°526-2
AP	564	Boulevard de la Démocratie	00 ha 19 a 99 ca	AP n°526-3
AP	563	Boulevard de la Démocratie	00 ha 00 a 11 ca	AP n°526-4
AP	562	Boulevard de la Démocratie	00 ha 53 a 49 ca	AP n°526-5
AP	559	Boulevard de la Démocratie	01 ha 19 a 31 ca	AP n°522-1
AP	560	Boulevard de la Démocratie	00 ha 05 a 03 ca	AP n°522-2
AP	561	Boulevard de la Démocratie	00 ha 00 a 03 ca	AP n°522-3
AP	524	Boulevard de la Démocratie	00 ha 03 a 22 ca	Sans objet
AP	554	Boulevard de la Démocratie	00 ha 04 a 82 ca	Sans objet

Etant ici précisé que :

- les parcelles cadastrées section AP n°562 à 566 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section **AP n°526**

- les parcelles cadastrées section AP n°560 à 561 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section **AP n°522**

Le LOTISSEUR déclare que :

- les lots numéros quatre (4) et cinq (5) du lotissement constituent des espaces communs du lotissement devant être ouverts au public et accueillir des équipements publics destinés à être cédés à la **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** pour être intégrés au domaine public selon des conditions définies par la convention de transfert desdits ouvrage conclue, en application de l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 mars 2021 dont la copie demeure jointe et annexée au dépôt de pièces du lotissement.

- le lot numéro quatre (4) du lotissement a, d'ores et déjà, été cédé à la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 25 mai 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de TOULON 2 le 31 mai 2023 volume 2023P numéro 11753.

Dossier du lotissement

Le dossier du lotissement du **SITE DE LA LOUBIERE**, dont les pièces ont été déposées ainsi qu'il est ci-après indiqué, comporte notamment :

- L'arrêté de permis d'aménager et son modificatif,
- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.
- Le règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Le **LOTISSEUR** déclare, par ailleurs, que :

- Le lotissement ne sera pas régi par un cahier des charges contractuel,
- Aucune association syndicale libre ne sera constituée entre les acquéreurs des lots du lotissement,
- Les voies, ouvrages et espaces communs définies au permis d'aménager sont destinés à être transférés au profit de la **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** pour être intégrés au domaine public selon des conditions définies par la convention de transfert desdits ouvrage susvisés conclue, en application de l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il est ci-avant énoncé.

Les pièces constitutives du lotissement ont fait l'objet :

- d'un dépôt au rang des présentes minutes aux termes d'un acte en constatant le dépôt reçu par Maître Olivier TEUMA, le 29 avril 2022 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de TOULON 2 le 10 mai 2022 volume 2022P numéro 12140,
- d'un dépôt complémentaire au rang des présentes minutes aux termes d'un acte en constatant le dépôt reçu par Maître Olivier TEUMA, le 11 mai 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de TOULON 2 le 2 juin 2023 volume 2023P numéro 12010,

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare, en sa qualité de lotisseur, que le lotissement n'est pas régi par un cahier des charges contractuel et qu'aucune association syndicale libre ne sera constituée.

Règlement du lotissement

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions des articles L 442-9 et suivants du Code de l'urbanisme, lesquelles dispositions stipulent, en présence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés avec l'arrêté de lotissement cessent de s'appliquer dix ans après la délivrance de l'arrêté de lotir.

Réalisation des travaux et Autorisation de vente par anticipation

Le **VENDEUR-LOTISSEUR** déclare :

- avoir fait exécuter partiellement les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement et certifie, conformément aux dispositions de l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme, que les travaux de viabilisation du lot objet des présentes ont été intégralement réalisés.
- avoir été autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté la totalité des travaux prescrits par l'arrêté de permis de d'aménager susvisé aux termes :

. d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de **TOULON** le 29 novembre 2021 sous le numéro PA 08313720A0006, ci-après littéralement retranscrit par extrait :

« [...] »

Monsieur le Maire de la Ville de Toulon,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 442-1 et suivants, R 442-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juillet 2012, ses mises à jour et modifications successives

Vu l'arrêté de permis d'aménager n° 083137 20A0006 en date du 16 mars 2021

Vu la demande présentée le 23 novembre 2021 par Var Aménagement Développement représenté par Mr Jérôme Chabert, sollicitant l'autorisation de procéder à la vente des lots par anticipation,

Vu l'attestation de garantie d'achèvement en date du 9 novembre 2021 établie par GROUPAMA ASSURANCE CREDIT & CAUTION représenté par Mr Jean Charles DONNET,

Vu l'arrêté du Maire portant délégation de signature,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'aménageur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots avant d'avoir exécuté la totalité des travaux prescrits par l'arrêté susvisé

En application de l'article R. 442-13b, les travaux ayant fait l'objet de la garantie devront être achevés avant le 31 mars 2025

Le garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15 du Code de l'Urbanisme au plus tard à cette date.

ARTICLE 2: La délivrance des permis de construire pourra intervenir dans les conditions prévues à l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme, à l'appui du certificat du lotisseur attestant, sous sa responsabilité, de la réalisation de la viabilisation du lot (article R 442-18b du même code) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots avant l'exécution des travaux. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 3 : A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie par le lotisseur.

ARTICLE 4 : Les obligations du garant cesseront au jour de l'achèvement total des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10.

[...] »

La copie dudit arrêté demeure jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces du lotissement ci-après énoncé.

d'un arrêté complémentaire délivré par Madame le Maire de la Commune de **TOULON** le 06 mai 2025 sous le numéro PA 08313720A0006, ci-après littéralement retranscrit par extrait :

[...]

Monsieur le Maire de la Ville de Toulon,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 442-1 et suivants, R 442-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juillet 2012, ses mises à jour et modifications successives

Vu l'arrêté de permis d'aménager n° 083137 20A0006 en date du 16 mars 2021

Vu le courrier présenté le 23 novembre 2021 par Var Aménagement Développement représenté par Mr Jérôme Chabert, sollicitant l'autorisation de procéder à la vente des lots par anticipation,

Vu l'attestation de garantie d'achèvement en date du 9 novembre 2021 établie par GROUPAMA ASSURANCE CREDIT & CAUTION représenté par Mr Jean Charles DONNET,

Vu la demande présentée le 17 avril 2025 par Var Aménagement Développement représenté par Mr Jérôme Chabert, sollicitant la prorogation de l'autorisation de procéder à la vente des lots par anticipation,

Vu l'avenant n°1 de l'attestation de garantie financière d'achèvement dans le cadre d'opérations d'aménagement, police n°4000717508, avenant n°202504110001-AV, en date du 11/04/2025 établie par la société GROUPAMA ASSURANCE-CREDIT & CAUTION représentée par Mr Bertrand DEDRYVER, autorisant la durée de la présente garantie à être prolongée pour être portée du 31 mars au 31 décembre 2025,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'aménageur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots avant d'avoir exécuté la totalité des travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.

La date des travaux ayant fait l'objet de la garantie est prolongée de la date du 31 mars 2025 au 31 décembre 2025.

En application de l'article R 442-13b, les travaux ayant fait l'objet de la garantie devront être désormais achevés avant le 31 décembre 2025,

Le garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15 du Code de l'Urbanisme au plus tard à cette date.

ARTICLE 2: La délivrance des permis de construire pourra intervenir dans les conditions prévues à l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme, à l'appui du certificat du lotisseur attestant, sous sa responsabilité, de la réalisation de la viabilisation du lot (article R 442-18b du même code) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots avant l'exécution des travaux. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 3 : A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie par le lotisseur.

ARTICLE 4 : Les obligations du garant cesseront au jour de l'achèvement total des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10.

ARTICLE 5 : Le Directeur Général des Services de la Mairie de Toulon est chargé de la notification et de l'exécution de présent arrêté.

[...] »

La copie de l'ampliation dudit arrêté, de la lettre de demande dudit arrêté ainsi que de l'avenant à la garantie financière d'achèvement demeure jointe et annexée aux présentes.

Déclaration d'achèvement et de conformité

Le **VENDEUR**, en sa qualité de lotisseur, s'engage :

- A réaliser les travaux prescrits par l'arrêté de permis de démolir, de permis d'aménager et son modificatif ainsi que le programme des travaux selon les règles de l'art et dans le délai prescrit par l'arrêté d'autorisation de vente par anticipation du 29 novembre 2021 et son arrêté complémentaire du 6 mai 2025 et ce conformément auxdits arrêtés **avant le 31 décembre 2025**,

- A déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme et à obtenir le certificat de non-contestation de conformité puis de procéder à leur dépôt au rang des présentes minutes à ses frais exclusifs.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir eu parfaite connaissance, dès avant les présentes, des pièces et documents afférents au lotissement notamment par la consultation des dépôts de pièces susvisés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au **BIEN** vendu,

- avoir pris note du fait que, à ce jour, les travaux nécessaires au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux desdits permis de démolir et d'aménager n'ont pas encore été réalisés à ce jour, lequel n'a pas produit de garantie à la sûreté de son engagement de réalisation de travaux,

- avoir pris note que le délai prescrit par l'arrêté d'autorisation de vente des lots du lotissement par anticipation et son arrêté complémentaire, est fixé au 31 décembre 2025,
- faire son affaire personnelle de l'exécution de l'ensemble des prescriptions édictées par le permis de démolir et d'aménager susvisés,

Pour permettre au **VENDEUR -LOTISSEUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, l'**ACQUEREUR** confèrera, par ces mêmes présentes au **VENDEUR -LOTISSEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes du lotissement, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés municipaux et/ou préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le **BIEN**,
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'**ACQUEREUR** investira le **VENDEUR-LOTISSEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, l'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR-LOTISSEUR** :

- pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement,
- pour déposer au rang des présentes minutes toutes pièces complémentaires afférentes à l'opération de lotissement dont dépend le **BIEN**,

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR-LOTISSEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR-LOTISSEUR**. Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

Certificat de non-contestation de conformité

Le **LOTISSEUR** s'engage, dans l'hypothèse où l'autorité compétente n'aurait pas contesté la conformité des travaux au permis dans un délai de trois mois fixé par l'article R462-6 du Code de l'Urbanisme porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R462-7 du Code de l'urbanisme, à compter de la date de réception en mairie de la déclaration susvisée, à solliciter, conformément à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme modifié par ledit décret du 5 janvier 2007, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Les dispositions de l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme sont ci-après littéralement reproduites ;

"Art.R. 462-10. - 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."

Etant ici précisé qu'ayant sollicité de la part du Maire, puis du Préfet, l'attestation de non contestation de la conformité dans les conditions des articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, celle-ci ne serait pas obtenue en raison du silence des deux administrations concernées, les obligations du vendeur au titre de la

conformité administrative seront satisfaites par la production de l'ensemble des justificatifs de demandes d'attestation effectuées tant auprès du Maire qu'auprès du Préfet.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de faire effectuer sur les biens vendus après sa prise de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation, telle que prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme. Il s'oblige à imposer pareille obligation à ses ayant droit et/ou ayants cause, et notamment à ses locataires.

Si des travaux exécutés par l'**ACQUEREUR** devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente portant sur la conformité des travaux au permis, l'**ACQUEREUR** s'oblige, à première demande du **LOTISSEUR** et à ses frais exclusifs, à faire le nécessaire pour remettre les biens concernés en état initial ou effectuer la modification des travaux effectués par lui permettant la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** confère tout pouvoir au **VENDEUR** à l'effet de demander tout permis de construire modificatif et laisse également, en accord avec le **LOTISSEUR**, un accès au bien, aux entreprises du vendeur pour permettre à celui-ci d'effectuer les travaux lui permettant de mettre les travaux entrepris en conformité avec le permis de construire. Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à n'entraîner dans toute la mesure du possible aucune gêne dès l'utilisation des locaux.

Sous réserve du respect des obligations contractées par l'**ACQUEREUR**, le **LOTISSEUR** s'engage à effectuer à ses frais, sans recours contre l'**ACQUEREUR**, toutes démarches et/ou tous travaux qui seraient exigés par l'Administration pour la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le **LOTISSEUR** déclare que :

- Le terrain d'assiette du lotissement est situé dans le périmètre des Projets Urbains Partenariaux (PUP) du « site de la Loubière » et de l'opération « Cadastre » instauré suivant une décision du conseil métropolitain de la **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE** en date du 16 février 2021 et affichée le 22 février 2021 dont la copie de la délibération demeure jointe et annexé à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé,

- Ledit PUP a été instauré pour le financement de divers équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement de ce secteur comprenant notamment les travaux :

- « .De dévoiement et de renforcement de réseaux (ENEDIS et GAZ),

- . D'aménagement d'un parc urbain paysager sur la parcelle AP 522, d'une superficie de 12.654 m²,

- . D'aménagement d'un mail urbain paysager sur la parcelle AP 526 d'une superficie de 2468 m² permettant l'accès aux lots 1, 2 et 3 ainsi que la défense incendie des lots 1 et 3,

- . De requalification du boulevard Raynouard comprenant la mise en place d'une circulation VL et PL en double sens, la création d'une piste cyclable en double sens et des cheminements doux paysagers,

- . De reprise des abords du Boulevard de la Démocratie et du chemin de la Loubière »

- la part du montant prévisionnel des équipements publics pris en charge par les opérations de construction dans le cadre dudit PUP ont été évaluée à QUATRE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT DIX EUROS (4 764 310,00 EUR) hors taxe à répartir entre les différents opérateurs dans des proportions déterminées dans la délibération susvisée,

- chaque opérateur devra s'engager à verser la participation correspondante dans le cadre de convention PUP qui en fixera les modalités de versement,

- en vertu de l'article L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement, pour

sa part communale, pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de la convention PUP.

Loi sur l'eau

Le **LOTISSEUR** déclare que :

- le projet de lotissement a fait l'objet d'une déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement enregistrée en la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM du var) au guiche unique de la Police de l'Eau et dont la Préfecture a accusé réception du dossier déclaration en vertu d'un récépissé de dépôt en date du 19 février 2021 enregistré sous le numéro SEBIO D2035/83-2020-00192

- il n'a pas été notifié d'opposition du Préfet à l'encontre du projet en application des dispositions de l'article R.214-35 du Code de l'environnement dans le délai légal et que la DDTM du Var a confirmé sa décision de ne pas faire opposition à ladite déclaration aux termes d'un courrier en date du 19 février 2021.

La copie du récépissé et de la déclaration de non-opposition demeure jointe et annexée au dépôt de pièces du lotissement visé aux présentes.

- il n'a pas été informé d'un recours ou retrait à l'encontre de ladite décision ainsi que confirmé par :

- un courriel de la DDTM en date du 15 décembre 2021 certifiant la publication de ladite décision sur le site internet de la préfecture le 24 février 2021 et l'absence de gracieux ou hiérarchique,

- un courriel du greffe du Tribunal Administratif de TOULON en date du 11 février 2022 confirmant l'absence de recours contentieux,

La copie desdits documents demeure jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces du lotissement ci-après visé.

DEPOT DE PIECES - LOTISSEMENT

a-/ Dépôt de pièces initial du lotissement

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 29 avril 2022, dont une copie authentique a été publiée le 10 mai 2022 volume 2022P numéro 12140, il a été déposé les pièces suivantes :

1/ Statuts et pouvoirs :

- L'extrait Kbis, l'état des inscriptions, le certificat de non faillite de la société requérante,

- La copie des statuts de la société requérante mis à jour au 26 janvier 2021 certifiée conforme à l'original,

- La copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 1^{er} octobre 2021 décidant, notamment, de la désignation de Monsieur Jérôme CHABERT en qualité de directeur général de la société,

2/ La copie du dossier de permis de démolir numéro PD08313720D0017 comprenant :

- l'ampliation de l'arrêté

- L'imprimé de demande de permis de démolir,

- Le plan de situation (PD1a)

- L'extrait cadastral (PD1b)

- Les plans de masse des constructions à démolir (PD2)

- Les photographies des constructions à démolir (PD3)

- le second original du constat d'affichage du permis de démolir dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, les 23 juin, 23 juillet et 24 août 2020,

- l'attestation en date du 15 décembre 2021 établie par la commune confirmant l'absence de recours,

- l'attestation en date du 15 décembre 2021 établie par la commune confirmant l'absence de retrait

- le certificat de non recours établi par le Tribunal Administratif de Toulon le 17 janvier 2021
- La déclaration d'ouverture de chantier et le récépissé de dépôt délivré par la Commune,
- l'attestation d'assurance de responsabilité décennale de l'entreprise MARION émise, le 22 janvier 2021, pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021, par la compagnie d'assurance dénommée SMA COURTAGE, dont le siège social est à PARIS, 8 rue Louis Armand ainsi que la copie de l'attestation de quittance des primes en date du 2 décembre 2021,

3/ La copie du dossier du permis d'aménager numéro PA08313720A0006 comprenant :

- l'ampliation de l'arrêté
- L'imprimé de demande de permis d'aménager,
- Les plans de situation (PA1a, 1b, 1c et DS2a, 2b)
- La notice descriptive et son annexe (PA 2)
- Le plan de l'existant (PA 3),
- Le plan de composition (PA 4),
- Le plan coupes (PA 5),
- Photographies – Environnement proche (PA 6),
- Photographies – Paysage lointain (PA 7),
- Programme des travaux, plans d'aménagement de surface, plan des réseaux humides, plan des réseaux secs, plan de défense incendie, coupe au droit des entrées et Notice hydraulique (PA 8, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e),
- Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des constructions (PA 9),
- Le règlement du lotissement (PA 10),
- La convention de transfert des voies et espaces communs et la délibération du conseil métropolitain de la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE en date du 15 mars 2021 (P12),
- La délibération du conseil métropolitain de la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE en date du 16 février 2021 décidant de l'instauration d'un périmètre de secteur à projets urbains partenariaux au sens de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme incluant le terrain objet des présentes (P12)
- L'arrêté n°AE-F09320P0162 du 4 août 2020 de Monsieur le Préfet du Var portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du Code de l'Environnement (PA 14),
- L'attestation de reconversion de friche industrielle établie conformément à l'article L556-2 du Code de l'Environnement par ERG ENVIRONNEMENT en date du 2 octobre 2020 et la lettre d'engagement de Monsieur Jérôme Chabert du 2 octobre 2020 (PA 16-2),
- Plan masse « création d'un édicule sanitaire » (PA 18)
- Plans des toitures et façades + coupe « création d'un édicule sanitaire » (PA 19-20)
- Ampliation de l'arrêté de démolir n°PD08313720D0017 du 15 juin 2021, (PA 38)
- Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique (PA 50-51)
- Notice de sécurité (DS3),
- Notice d'accessibilité (DS10)
- Procès-verbal de la Commission Communale d'accessibilité de la Ville de Toulon du 4 novembre 2020,
- Métropole TPM – avis sur autorisation assainissement collectif
- ENEDIS – Pré-études capacitaires
- ENEDIS – Etude exploratoire
- RTE – avis sur autorisation
- Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense – Avis sur autorisation

- le second original du constat d'affichage du permis d'aménager dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, le 16 mars 2021,
- le second original du constat d'affichage du permis d'aménager dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, le 12 avril 2021,
- le second original du constat d'affichage du permis d'aménager dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET huissier de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, le 17 mai 2021,
- l'attestation en date du 7 juin 2021 établie par la commune confirmant l'absence de recours,
- l'attestation en date du 15 décembre 2021 établie par la commune confirmant l'absence de retrait,
- le certificat de non recours établi par le Tribunal Administratif de Toulon le 17 janvier 2022
- La déclaration d'ouverture de chantier et le récépissé de dépôt délivré par la Commune,

4/ La copie de l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation délivré par Monsieur le Maire de TOULON, le 29 novembre 2021, transmis au contrôle de légalité le 30 novembre 2021.

5/ La copie du plan de bornage contradictoire dressé par le cabinet OPSIA, géomètre-expert à LA VALETTE DU VAR (Var), sous la référence 13223-04_BOR_P01.

6/ Le plan parcellaire général joint au document d'arpentage dressé par le cabinet OPSIA, géomètre-expert à LA VALETTE DU VAR (Var), sous la référence 13223-09_PAR_P01 ainsi que le **plan des lots** dressé par le même cabinet.

7/ La copie du document d'arpentage n°7952V en date du 17 décembre 2021 dressé par Monsieur HOSPITAL, géomètre au sein du cabinet OPSIA, sis à LA VALETTE DU VAR (Var).

8/ Une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la SAS TOMBAREL le 12 avril 2022 et **un certificat de non alignement** délivré par la direction programmation Etudes et Travaux de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 2 décembre 2021.

9/ La lettre de la Commune de TOULON, service des sols Est, en date du 13 décembre 2021 confirmant que la Commune n'a pas délibéré pour instituer la taxe prévue par l'article 1529 du Code Général des Impôts et que les parcelles AP n°526, 522, 524 et 554 ne sont pas concernées par la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010 par un plan local d'urbanisme conformément à l'article 1605 nonies du Code Général des Impôts,

10/ Le dossier « Loi sur l'Eau »

- La copie du récépissé de dépôt du dossier de déclaration du 19 février 2021 faite par le requérant au titre de l'article L 214-3 du Code de l'environnement relative à « la reconversion de friche industrielle, site de l'ancienne usine à gaz de Toulon – Création d'un jardin public, de bâtiments tertiaires et d'un parking silo,
- La copie de la déclaration de non-opposition de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM du Var) à l'encontre du projet,
- Le courrier de la Commune en date du 19 avril 2021 certifiant que l'affichage de ladite décision est intervenue dès le 17 mars 2021,
- un courriel de la DDTM en date du 15 décembre 2021 certifiant la publication de ladite décision sur le site internet de la préfecture le 24 février 2021 et l'absence de gracieux ou hiérarchique,
- Le certificat de non recours délivré par le Greffe du Tribunal Administratif de Toulon en date du 11 février 2022,

11/ Le dossier environnemental

- La fiche n°SSP0004286 du secteur d'information sur les sols (SIS) « ancienne usine à gaz de Toulon »,
 - La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services ().
 - 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) révélant que le bien objet des présentes est référencé comme étant situé sur l'ancien site de l'usine à gaz de Toulon, ainsi qu'il est énoncé à la fiche du « Secteur d'Informations sur les Sols »
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer révélant que le bien objet des présentes n'y est pas référencé,
 - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
 - L'état des risques et pollutions (ERP) sur la parcelle AP n°526 en date du 13 décembre 2021,
- La copie de l'audit environnemental – rapport définitif d'investigations établi par ERG Environnement au mois de juin 1995 // 94/1/158RF/EN,
- La copie du diagnostic environnemental complémentaire du site de TOULON établi par ERG ENVIRONNEMENT le 17 juin 2008 // 07 MES 342 A a ENV NS SGe,
- La copie du complément au diagnostic environnemental : estimation des volumes de sols contenant des traceurs des anciennes activités industrielles du site établi par ERG Environnement le 17 juin 2008 // 07 MES 342 A b ENV NS SGe,
- La copie de l'évaluation succincte d'opérations de réhabilitation établi par ERG Environnement le 22 décembre 2008 // 07 MES 342 A c ENV SA SGe,
- La copie de l'analyse des risques résiduels relative à un pré-projet sommaire d'aménagement du site établi par ERG Environnement le 27 mai 2010 // 07 MES 342 A e ENV SA SGe,
- La copie du diagnostic de site potentiellement pollué – étude historique et caractérisation des sols établi par ERG Environnement le 26 mai 2011 // 07 ME 342 A g ENV ND LB,
- La copie du compte-rendu de chantier neutralisation des piezomètres PZ2 et PZ3 établi par ERG Environnement le 26 mai 2011 // 07 ME 342 A f ENV ND LB,
- La copie de la synthèse environnementale technique établi par la société Golder Associates le 6 novembre 2019 // 19126578_R01_V1
- La copie du suivi sur site de la qualité des eaux souterraines et des gaz de sol établi par la société Golder Associates le 10 février 2020 // 19126578_R04_V1
- La copie de l'Evaluation quantitative des risques sanitaires établi par ICF Environnement le 19 octobre 2017 // PACP170152-EQRS-V1,
- La copie du diagnostic de pollution des sols établi par ICF Environnement le 21 novembre 2017 // PACP170152-V1,
- Le diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – plan de gestion réalisé établi par la société ERG Environnement le 28 avril 2020 // 07 MES 342 B a ENV VP CBk,
- La circulaire ministérielle délivrée par le Ministère de la Santé et des solidarités, le Ministère de l'écologie et du développement durable et le Ministère de l'équipement, des transports, du logement et du tourisme et de la mer, le 8 février 2007 : « Implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles »

12/ Arrêté préfectoral du 15 octobre 2020

- La copie du dossier de demande de tiers demandeur par le requérant à la Préfecture du Var comprenant :

- Le diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – EQRS Prédictive et plan de gestion réalisés établi par la société ERG Environnement le 28 avril 2020 // 07 MES 342 B A ENV VP CBk,
- Les annexes au diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines susvisé,
- La copie de **l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020** autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement à la Société ENGIE pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière
- La copie du certificat d'affichage le 27 octobre 2020 en mairie dudit arrêté
- La copie de la justification de la publication au 16 octobre 2020 dudit arrêté sur le portail internet de la Préfecture du Var,
- Le certificat de non recours gracieux délivré par la Préfecture du Var le 10 décembre 2021
- Le certificat de non recours délivré par le greffe du Tribunal administratif de TOULON le 17 janvier 2022.
- Le procès-verbal de constat de fin de travaux au sens de l'article R 512-39-3 du Code de l'Environnement (phase 1)

13/ La copie de la délibération du conseil métropolitain de la **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** en date du 16 février 2021 décidant de de la création du secteur **A PUP 'Site de la Loubière'** à Toulon 'Opération Loubière Lots 1 et 3' et 'opération Cadastre' avec son modèle de convention et ses annexes :

- Annexe 1 : Tableau récapitulatif du programme des équipements publics, coût et réalisation des coûts d'équipement,
- **Annexe 2 : Plan de délimitation du périmètre du secteur à PUPs,**
- Annexe 3 : Plan de délimitation du périmètre du secteur à PUPs et lots,
- l'instauration d'un périmètre de secteur à projets urbains partenariaux au sens de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme incluant le terrain objet des présentes (P12),
- Annexe 5 : plan de composition PA4 de la demande de permis d'aménager,

14/ La copie de la **convention de transfert** des voies et espaces communs à l'issue des travaux conclue entre le requérant et la **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** suivant acte sous seing privé en date du 15 mars 2021 et ses annexes :

- Annexe 1 : plan détaillant les ouvrages destinés à intégrer le domaine public
- Annexe 2 : Programme des travaux

15/ la **note sur les servitudes** résultant de l'acte reçu par Maître Camille BRAULT, notaire à PARIS, le 21 décembre 2018 publiée au service de publicité foncière de TOULON 1 le 24 janvier 2019 volume 2019P numéro 945.

b-/ Dépôt de pièces complémentaire du lotissement

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 11 mai 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de TOULON 2 le 2 juin 2023 volume 2023P numéro 12010, il a été déposé les pièces suivantes :

1/ La copie du dossier du permis d'aménager modificatif numéro PA08313720A0006 M01 comprenant :

- l'ampliation de l'arrêté
- L'imprimé de demande de permis d'aménager modificatif,
- La notice descriptive (PA 2),
- Le plan de composition (PA 4),
- Programme des travaux, (PA 8)
- Plan d'aménagement de surface (PA 8a),

- Plan des réseaux humides (PA 8b),
- Plan des accès pour l'entretien des bassins de rétention (PA 8bis),
- Plan des réseaux secs (PA 8c),
- Plan de défense incendie (PA 8d),
- Le règlement du lotissement (PA 10),
- Plan masse « Sanitaire Ouest » (PA 18)
- Plans des toitures et façades + coupe « Sanitaire Ouest » (PA 19-20)
- Métropole TPM – avis sur autorisation assainissement collectif
- Note hydraulique du dispositif de compensation des imperméabilisations
- le second original du constat d'affichage du permis d'aménager modificatif dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET commissaire de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, le 20 septembre 2022,
- le second original du constat d'affichage du permis d'aménager modificatif dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET commissaire de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, le 18 octobre 2022,
- le second original du constat d'affichage du permis d'aménager modificatif dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET commissaire de justice à TOULON (Var), 227 rue Jean Jaurès, le 21 novembre 2022,
- l'attestation en date du 16 décembre 2022 établie par la commune confirmant l'absence de recours,
- l'attestation en date du 16 décembre 2022 établie par la commune confirmant l'absence de retrait,
- le certificat de non recours établi par le Tribunal Administratif de Toulon le 7 décembre 2022,

2/ L'attestation établie par la SAS CITADIA DESIGN dont le siège social est à TOULON (Var), 45 rue Gimelli en date du 22 novembre 2022, confirmant notamment l'achèvement des travaux prévus au permis de démolir n°PD08313720D0017.

3/ Loi sur l'Eau - Porter à connaissance au titre des articles R 181-46 et R 214-18 du Code de l'Environnement

- Le dossier de porter à la connaissance du Préfet établi par la société ABO-ERG Environnement le 26 octobre 2022 // 22 MEE A a ENV ABN XX,
- La copie d'un courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var en date du 6 décembre 2022 informant de l'absence d'opposition au porter à connaissance dont le dossier a été enregistré au guichet unique police de l'eau le 16 novembre 2022,

4/ Situation environnementale

La copie de :

- la fiche à la date du 26 janvier 2023 au nom de « VAD / boulevard de la Démocratie – Toulon / Autres régimes » de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer,
- le rapport de l'inspection n°0006413890 effectué le 23 novembre 2022 par l'unité départementale du Var de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence Cote d'Azur (DREAL),
- le courrier en date du 14 septembre 2022 de confirmation de la prise en compte, dans le cadre de l'arrêté de tiers demandeur du 15 octobre 2020, du démarrage de la phase 2 des travaux de réhabilitation par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Var (DREAL),
- l'attestation de garantie financière requise par l'article L 512-21 du Code de l'environnement afférente à la phase 2 et de l'avenant n°1 en date du 24 janvier 2023,
- l'attestation établie par la société ABO-ERG Environnement en date du 29 juin 2022,
- l'attestation de la société ABO-ERG Environnement du 22 novembre 2022 constatant, notamment, que les travaux de réhabilitation des sols et sous-sols des parcelles AP 559 & 554 entrepris par la SAEM VAD rendent l'usage desdites parcelles compatibles avec celui de parc paysager ouvert au public,

- l'attestation de la société ABO-ERG Environnement du 06 mars 2023 confirmant l'achèvement des travaux de réhabilitation de la « phase 2 »,

Le **VENDEUR**, également **LOTISSEUR**, déclare que l'ensemble immobilier volumétrique respecte les prescriptions énoncées par les documents dudit lotissement.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir eu parfaite connaissance, dès avant les présentes, des pièces et documents afférents au lotissement notamment par la consultation des dépôts de pièces susvisés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au **BIEN** vendu,
- avoir pris note du fait que, à ce jour, le certificat de non-contestation de conformité n'a pas encore été délivré par les services de la Commune et faire son affaire personnelle de l'exécution, par le **VENDEUR**, de l'ensemble des prescriptions édictées par l'arrêté de permis d'aménager et son modificatif susvisés,

Pour permettre au **VENDEUR-LOTISSEUR** de parvenir à la complète réalisation du lotissement par l'obtention du certificat de non contestation de conformité, et en contrepartie de ses obligations, l'**ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes au **VENDEUR-LOTISSEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes du lotissement, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés municipaux et/ou préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le **BIEN**,
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'**ACQUEREUR** investit le **VENDEUR-LOTISSEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, l'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR-LOTISSEUR** :

- pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement,
- pour déposer au rang des présentes minutes toutes pièces complémentaires afférentes à l'opération de lotissement dont dépend le **BIEN**,

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR-LOTISSEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR-LOTISSEUR**. Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Absence d'état termites

Le **VENDEUR** déclare, en sa qualité de maître d'ouvrage, qu'il ne produira pas l'état termites des biens objet des présentes déclarant être parfaitement informé qu'il demeure responsable, à l'égard de l'**ACQUEREUR**, de la présence éventuelle de termites.

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.

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

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

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.

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

Etat des risques

Un état des risques en date du ++++ est *annexé*.

Il résulte notamment dudit état des risques et pollution que le lot présentement vendu :

- est situé dans la zone de sismicité de niveau 2 (faible),

- ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme,
- se trouve en zone 3 (à potentiel radon significatif),
- est identifié comme étant un secteur d'information sur les sols pollués ainsi qu'il est ci-après plus amplement énoncé.**

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

Secteur d'information sur les Sol (SIS)

Le notaire soussigné porte à la connaissance des parties les dispositions de :

- L'article L 125-6 du Code de l'Environnement ci-après littéralement retranscrit :

« I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage au sens de l'article L. 556-1 A, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

V. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

- L'article L 125-7 du Code de l'Environnement ci-après littéralement retranscrit :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

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

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le terrain objet des présentes est situé dans le secteur d'information sur les sols (SIS) de « l'ancienne usine à gaz de Toulon ».

Les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L 125-6 du Code de l'Environnement sont énoncées concernant ce SIS dans la fiche n°SSP0004286 et l'état des risques pollution qui demeure jointe et annexée aux présentes dont l'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance parfaite connaissance, tant par la lecture qu'il en a faite préalablement aux présentes, que par celle qui lui en a été faite par le notaire soussigné.

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare que l'attestation prescrite par l'article L 556-2 du Code de l'environnement a été établie :

- S'agissant du permis d'aménager par la société ERG Environnement le 2 octobre 2020 // 07 MES 342 B a ENV SA BT,

- S'agissant du permis de construire par la société ERG Environnement le 6 décembre 2021 // 07 MES 342 B a ENV SA CB,

Lesdites attestations, jointes au dossier de permis d'aménager et permis de construire conformément aux dispositions de l'article R 442-8-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent jointes et annexées aux actes de dépôts susvisés du lotissement et de l'opération de construction.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance.

Situation environnementale – Etat du sol et du sous-sol

Le notaire soussigné porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après littéralement retranscrit :

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Pour l'application des dispositions précitées, le **VENDEUR** déclare :

I-Qu'il a consulté les bases de données suivantes :

- La fiche n°SSP0004286 du secteur d'information **sur** les sols (SIS) « ancienne usine à gaz de Toulon »,
- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (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) révélant que le bien objet des présentes est référencé comme étant situé sur l'ancien site de l'usine à gaz de Toulon, ainsi qu'il est énoncé à la fiche du « Secteur d'Informations sur les Sols »
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer révélant que le bien objet des présentes n'y est pas référencé,

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

Une copie de ces consultations demeure jointe et annexée au dépôt de pièces du lotissement.

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, révélant, à la date du 26 janvier 2023* :

- une fiche au nom de VAD / boulevard de la Démocratie – Toulon / Autres régimes

- un rapport de l'inspection n°0006413890 effectué le 23 novembre 2022 par l'unité départementale du Var de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence Cote d'Azur (DREAL).

La copie de ladite fiche ainsi que celle du rapport d'inspection demeure jointe et annexée au dépôt de pièces complémentaire susvisé.

II- Qu'il a été établi les études et diagnostics suivants, joints et annexés au dépôt de pièces du lotissement susvisé, sur l'état environnemental :

- L'audit environnemental – rapport définitif d'investigations établi par ERG Environnement au mois de juin 1995 // 94/1/158RF/EN

- Le diagnostic environnemental complémentaire du site de TOULON établi par ERG ENVIRONNEMENT le 17 juin 2008 // 07 MES 342 A a ENV NS SGe,

- Le complément au diagnostic environnemental : estimation des volumes de sols contenant des traceurs des anciennes activités industrielles du site établi par ERG Environnement le 17 juin 2008 // 07 MES 342 A b ENV NS SGe,

- L'évaluation succincte d'opérations de réhabilitation établi par ERG Environnement le 22 décembre 2008 // 07 MES 342 A c ENV SA SGe,

- L'analyse des risques résiduels relative à un pré-projet sommaire d'aménagement du site établi par ERG Environnement le 27 mai 2010 // 07 MES 342 A e ENV SA SGe,

- Le diagnostic de site potentiellement pollué – étude historique et caractérisation des sols établi par ERG Environnement le 26 mai 2011 // 07 ME 342 A g ENV ND LB,

- Le compte rendu de chantier neutralisation des piezomètres PZ2 et PZ3 établi par ERG Environnement le 26 mai 2011 // 07 ME 342 A f ENV ND LB,

- La synthèse environnementale technique établi par la société Golder Associates le 6 novembre 2019 // 19126578_R01_V1

- Le suivi sur site de la qualité des eaux souterraines et des gaz de sol établi par la société Golder Associates le 10 février 2020 // 19126578_R04_V1

- L'évaluation quantitative des risques sanitaires établi par ICF Environnement le 19 octobre 2017 // PACP170152-EQRS-V1,

- Le diagnostic de pollution des sols établi par ICF Environnement le 21 novembre 2017 // PACP170152-V1,

- Le diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – plan de gestion réalisé établi par la société ERG Environnement le 28 avril 2020 // 07 MES 342 B a ENV VP CBk,

- Le diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – EQRS Prédictive et plan de gestion réalisés établi par la société ERG Environnement le 28 avril 2020 // 07 MES 342 B A ENV VP CBk,

III- Qu'il a été joint et annexé au dépôt de pièces de l'opération, sur l'état environnemental :

- La copie du diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – plan de gestion réalisé établi par la société ERG Environnement le 28 septembre 2020 // 07 MES 342 B a ENV VP CBk,

- La copie de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020 autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement à la Société ENGIE pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière,

- La copie du diagnostic complémentaire des milieux sols air du sol et eaux souterraines – EQRS Prédictive et plan de gestion réalisés établi par la société ERG Environnement le 28 avril 2020 // 07 MES 342 B A ENV VP CBk,

IV - Qu'aux termes de l'acte de vente de la parcelle **AP n°522**, par la société **SOFILO** au profit de la société **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 23 janvier 2019 ci-après analysé en l'origine de propriété qui suit :

« ...

24.3 Situation de l'Immeuble au regard de l'Environnement

24.3.1 Information et renonciations de l'Acquéreur concernant l'Environnement

Préalablement à la Date de Signature, le Vendeur a remis de bonne foi à l'Acquéreur, qui le reconnaît, dans le cadre du Dossier d'Information, les Audits Environnementaux, le cas échéant les rapports concernant les Mesures de Réhabilitation, et informations en sa possession lui permettant d'apprécier la situation de l'Immeuble vis-à-vis de l'Environnement, à savoir :

1) Le diagnostic environnemental complémentaire du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon, établi par ERG ENVIRONNEMENT le 17 juin 2008, dont il résulte les informations suivantes littéralement rapportées par extraits :

« 1.1. CADRE DE L'INTERVENTION

Le terrain étudié concerne le site de l'Ancienne Usine à Gaz (AUG) de Toulon situé Boulevard de la Démocratie (83).

D'une superficie de 37 593 m², le site est référencé sous les parcelles n°434, 435, 436 section AP. Il accueille actuellement eRDF, GrDF et une agence clientèle de la Direction Commerciale Professionnels et Particuliers d'EDF.

La parcelle voisine AP n°304, localisée de l'autre côté du Chemin de la Loubière, qui faisait partie de l'emprise de l'AUG et a accueilli la maison du directeur de l'ancienne usine, a également été investiguée. Cette parcelle accueille actuellement les biens de la Caisse Mutuelle Complémentaire et d'Action Sociale (CMCAS) de Toulon (activités sociales des Industries Electriques et Gazières).

(...).

1.2. OBJECTIFS DE LA MISSION

Les objectifs principaux de notre étude sont les suivants :

-de caractériser et d'évaluer quantitativement et qualitativement la qualité des sols au niveau des zones de la parcelle AP 436 ayant accueilli des installations de l'ancienne usine à gaz (...);

-de caractériser et d'évaluer quantitativement et qualitativement la qualité des sols au niveau des zones de la parcelle AP 434 et AP 435 ayant accueilli la station de distribution d'essence, l'aire de lavage et la centrale électrique qui ont été pour toute ou partie démantelées et qui ne fonctionnent plus,

-de caractériser et d'évaluer quantitativement et qualitativement la qualité des sols situés autour de la maison de l'ancien Directeur actuellement occupée par les activités sociales,

-d'évaluer la qualité de l'air du sol au niveau de l'ancien gazomètre situé dans l'emprise du bâtiment situé au Sud-Est de la parcelle AP 436 et d'évaluer la qualité de l'air intérieur au sein de ce bâtiment,

-d'évaluer la qualité de eaux souterraines au niveau du site (...).

« 9. SYNTHÈSE DES DONNÉES ANALYTIQUES TOUS MILIEUX CONFONDUS (SOLS, EAUX, AIR)

Les composés, issus des sous-produits générés par les activités passées sur site, retrouvés à des teneurs dans les sols (voire dans les eaux) dépassant les valeurs de référence retenues sont les HAP, le benzène, les cyanures totaux, les métaux lourds et métalloïdes, les hydrocarbures totaux et les PCBs. »

« 11. CONCLUSIONS ET PRECONISATOINS

11.1. CONCLUSIONS PRINCIPALES DU DUIAGNOSTIC APPROFONDI

(...)

Toutefois des investigations complémentaires permettraient de mieux évaluer le caractère compatible des sols dans le cas des parois des cuves à goudron et dans le cas du secteur au Nord des cuves. En effet l'état des parois n'a été investiguée que sur une zone limitée, la zone au Nord de la cuve n'a été investiguée qu'au moyen d'un seul sondage profond et aucun sondage ne permet de caractériser la qualité des sols sous le radier des cuves.

(...)

Toutefois l'ensemble des zones de sols renfermant des métaux et métalloïdes, des HCT et des PCBs reste compatible avec l'usage considéré du site (usage tertiaire), dans l'état actuel d'aménagement du site, compte tenu de l'absence de risque par contact direct et de l'absence d'utilisateurs des eaux souterraines en aval du site.

(...)

11.2. PRECONISATIONS

Au regard des principales conclusions du rapport, les préconisations pouvant être émises pour que le site soit compatible avec son usage actuel (...à sont reprises ci-dessous :

- l'élimination des sols fortement imprégnés de HAP repérés au sud de la cuve Est ainsi que la canalisation contenant du goudron devra être effectuée (parcelle 436),

- au cours de la réhabilitation de la zone sud de la cuve Est, des investigations complémentaires profondes (...) pourront également être programmées pour confirmer l'étendue possible des sols contenant des teneurs significatives en HAP issue des cuves à goudron fuyardes et conclure sur la nécessité éventuelle de réhabiliter cette zone.

Par ailleurs dans le cas d'une problématique d'élimination des terres lors d'éventuelles travaux sur site, les teneurs en métaux devront être prises en compte. En effet de teneurs en métaux lourds anormalement élevées ont été mesurées sur de nombreux points de sondage (...).

Les conclusions et préconisations émises dans ce rapport ne sont valables que pour l'usage actuel défini dans cette étude. (...).

2°) Le complément au diagnostic environnemental du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon, établi par ERG ENVIRONNEMENT le 17 juin 2008, dont il résulte les informations suivantes littéralement rapportées par extraits :

« 1.1. CADRE DE L'INTERVENTION

Le terrain étudié concerne le site de l'Ancienne Usine à Gaz (AUG) de Toulon situé Boulevard de la Démocratie (83).

D'une superficie de 40 000 m², le site est référencé sous les parcelles n°434, 435, 436 et 304 section AP. Il accueille actuellement eRDF, GrDF, une agence clientèle de la Direction Commerciale Professionnels et Particuliers d'EDF et les biens de la Caisse Mutuelle Complémentaire et d'Action Sociale (CMCAS) de Toulon (activités sociales des Industries Electriques et Gazières).

(...)

1.2. OBJECTIFS DE LA MISSION

L'objectif principal de cette étude est de déterminer les volumes de sols présentant des teneurs en traceurs :

- des anciennes activités gazières, supérieures aux critères indicatifs (...) en fonction de l'usage actuel du site,

- éventuellement des anciennes activités industrielles du site hors AUG supérieures aux valeurs de comparaison retenues.

(...)

Ce document (...) permet d'établir le constat de l'état des sols du site et correspond à une photographie du milieu sol à un instant donné. »

« 4. CONCLUSIONS

(...)

Les tableaux suivants reprennent, par catégorie de matériaux, l'estimation des volumes de sols contenant des traceurs des sous-produits générés par les activités passées sur site :

Volume des matériaux en m3

Parcelles Zones imperméabilisées	C1	C2	C2M1	C2M2	C3	C3H	C4M1	C4M2	C4M2H	C4P1	C4
N° 434 (SOFILO)	2	300	-	-	1550	85	130	130	-	-	-
N° 435 (SOFILO)	-	-	-	-	100	-	-	240	240	1500	120
N° 436 (GAZ FRANCE) DE	1680	800	350	300	3520	-	180	-	-	-	975
N° 304 (GAZ FRANCE) DE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL (m3)	1682	1100	350	300	6170	85	310	370	240	1500	1095

Les matériaux de catégorie 4 (m3) correspondent aux matériaux (dits "sains") à excaver pour atteindre les couches de sols contenant des HAP à des teneurs comprises dans les différentes plages de valeurs définies.

3°) L'évaluation quantitative des risques sanitaires du site, établi par ICF ENVIRONNEMENT le 19 octobre 2017, dont les conclusions sont les suivantes littéralement rapportées :

« 9. Conclusion et recommandations

9.1. Conclusion

Dans le cadre du projet de cession du site sis Boulevard de la Démocratie à Toulon (83), EDF DIAG, agissant pour le compte de SOFILO, a missionné ICF Environnement pour la réalisation d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires, dans l'objectif d'étudier la compatibilité de l'aménagement envisagé (usage tertiaire de type bureaux et atelier) avec la pollution observée au droit du site.

Au regard des projets définis dans le cadre de cet aménagement, l'exposition des employés par inhalation des substances volatiles présentes dans les sols, les gaz du sol et la nappe a été étudiée.

Pour un aménagement envisagé identique à celui présent à la date de réalisation de cette étude, cette Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires indique que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (avril 2017).

L'état environnemental du site est donc compatible avec un usage tertiaire envisagé similaire à l'usage et l'aménagement actuel. Plus généralement, l'état environnemental du site serait également compatible avec un usage tertiaire et un aménagement du même type que celui actuellement présent.

Cette conclusion est établie sur la base des hypothèses suivantes :

- selon l'aménagement actuellement envisagé (en excluant tout contact direct avec les terres en place) ;
- sur la base d'un taux de ventilation standard de 0,8 vol/h dans le bâtiment ;

- en considérant les concentrations maximales en substances chimiques observées dans les sols, les gaz du sols et les eaux souterraines au droit des futurs bâtiments ;
- selon les hypothèses retenues ;
- selon la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E (anciennement M.E.D.A.D), VO – février 2007 ;
- en l'état actuel des connaissances scientifiques sur les plans chimique, géologiques et toxicologique (septembre 2017).

Il faut noter que tout changement concernant les caractéristiques environnementales du site (découverte d'une nouvelle source), le projet d'aménagement et les scénarios d'exposition pris en considération est susceptible de modifier les résultats de l'étude.

9.2. Synthèse des dispositions d'aménagement

Au regard des conclusions de cette Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires, il est recommandé au propriétaire du site de veiller à la mise en œuvre pérenne des dispositions d'aménagement suivantes.

ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT
Bâtiment	<p>Respect des hypothèses d'aménagement prises en compte dans le cadre de cette étude. Pour tout nouvel aménagement ou tout nouvel usage, il sera nécessaire de s'assurer que les modifications apportées ne remettent pas en cause les conclusions de cette étude.</p> <p>Absence de voie préférentielle d'intrusion des gaz du sol vers les sous-sols, en particulier via des événements ou dispositifs équivalents. Le cas échéant, la présence de tels dispositifs devra faire l'objet d'un calcul de risque spécifique.</p>
Espaces Extérieurs	<p>Absence de contact direct avec les terres en place : les surfaces non bâties seront recouvertes de remblais sains en surface (24) ou minéralisées (asphalte ou autre type de revêtement). Dans le cas contraire, le contact direct avec les terres à nu devra faire l'objet d'investigations complémentaires adaptées à cette voie et d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E., VO – février 2007.</p> <p>Absence de jardins potagers et d'arbres fruitiers. Dans le cas contraire, l'ingestion de fruits et légumes autoproduits au droit du site devra faire l'objet d'investigations complémentaires adaptées à cette voie et d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E., VO – février 2007. A défaut, toute culture végétale à visée alimentaire devra être réalisée dans des terres d'apport saines (25).</p> <p>Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe superficielle. Dans le cas contraire, les usages de l'eau issue de la nappe superficielle devront faire l'objet d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E., VO – février 2007.</p>

	<p>Passage de canalisations souterraines d'eau potable, notamment celles en polyéthylène, hors des zones identifiées comme polluées. Dans le cas contraire, les canalisations souterraines situées au droit des zones polluées devront circuler dans des remblais d'apport sains ou devront être de nature imperméable aux substances organiques (acier, fonte).</p>
--	--

... »

4°) Le diagnostic de pollution des sols du site, établi par ICF ENVIRONNEMENT le 21 novembre 2017, dont les conclusions sont les suivantes littéralement rapportées :

**« 10. Conclusions et recommandations
(...) »**

Les moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs ont consisté en la réalisation de 12 sondages à proximité des sources potentielles de pollution non investiguées précédemment et sur l'ensemble du site, de 3 prélèvements composites de sol de surface, la mise en place de 6 piézairs avec prélèvements du gaz du sol et la mise en place de 3 piézomètres avec prélèvements d'eau souterraine.

Les résultats ont indiqué :

▪ pour la matrice sol :

▫ la présence d'anomalies en hydrocarbures C10-C40 sur 7 des 12 sondages et sur les 3 prélèvements composite de sols de surface, considérées comme significatives sur 3 échantillons. (...)

▫ la présence d'anomalies en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) sur 3 des 12 sondages et sur 1 prélèvement composite de sols de surface, considérées comme significatives sur 2 échantillons. (...)

▫ la présence d'éléments traces métalliques dans la gamme de valeurs couramment observées dans les sols ordinaires du programme ASPITET ou des éléments métalliques, se trouvant dans la gamme de valeurs des anomalies naturelles modérées et dans la gamme des fortes anomalies naturelles mais présentant des teneurs inférieures au seuil INDIQUASOL excepté pour le zinc S12 et le plomb sur S7, S11, S12 et C1, constituant des anomalies ;

▫ l'absence d'anomalie de concentration pour l'ensemble des paramètres sur éluat au regard des valeurs seuils fixées dans l'arrêté du 12 décembre 2014 utilisées à titre indicatif ;

▪ pour les gaz du sol les analyses réalisées sur les échantillons de gaz du sol montrent :

▫ l'absence d'anomalie de quantification de PCB, mercure et cyanures ;

▫ la présence d'hydrocarbures aromatiques au droit de PZA1, PZA3, PZA5 et PZA6 et d'hydrocarbures aliphatiques au droit de PZA1 et PZA2 ;

▫ la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), au niveau de l'intégralité des piézairs où ces paramètres ont été analysés ;

▫ la présence de BTEX sur l'intégralité des piézairs ;

▪ pour la matrice eau souterraine, seuls les piézomètres PZ5 et PZ6 ont pu être prélevés (absence d'eau dans le piézomètre PZ4). Les analyses réalisées montrent des traces de trichlorométhane (PZ5 et PZ6), pyrène (PZ6) et la présence de métaux (chrome, manganèse, nickel, arsenic, mercure et fer), d'ammonium et dans une moindre mesure d'Azote Ammoniacal sur les deux ouvrages. Aucun dépassement des valeurs seuils utilisées à titre indicatif n'a été relevé, excepté pour le manganèse, le nickel, le fer et l'ammonium en aval hydraulique.

(...)

Les investigations ont donc mis en évidence des sources avérées de pollution avec des composés volatils telles que :

- la présence de BTEX, COHV, HCY volatils, HAP, mercure, PCB, cyanures dans les sols,
- la présence de COHV, HAP et mercure dans les eaux souterraines,
- la présence de CAV, HCT volatils et HAP dans les gaz du sol.

(...)

Des composés volatils toxiques potentiellement dangereux pour la santé sont donc présents dans les gaz du sol au droit du site. Les (futurs) occupants du site pourraient être exposés à ces composés par inhalation (remontée des composés volatils depuis les gaz du sol vers l'air ambiant, à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments). De ce fait, conformément à la circulaire du 8 février 2007, la réalisation d'une EQRS a été réalisée afin de vérifier que les teneurs en composés volatils mesurées dans les gaz du sol sont compatibles avec l'usage standard industriel et/ou tertiaire du site étudié. Au regard de cet aménagement, l'exposition des employés par inhalation des substances volatils présentes dans les sols, les gaz du sol et la nappe a été étudiée.

L'EQRS conclue que pour un aménagement envisagé identique à celui présent à la date de réalisation de cette étude, les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risques recommandés par la méthodologie nationale de gestion des site et sols pollués.

L'état environnemental du site est donc compatible avec son usage et aménagement actuels. Plus généralement, l'état environnemental du site serait également compatible avec un usage tertiaire et un aménagement du même type que celui actuellement présent.

Au regard des conclusions de cette Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires, il est recommandé au propriétaire du site de veiller à la mise en œuvre pérenne des dispositions d'aménagement citées au chapitre précédent.

En cas de changement d'usage, un nouveau diagnostic devra être réalisé afin de réactualiser l'état des milieux. »

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de la situation de l'Immeuble au regard de l'Environnement, en ce compris le cas échéant son Usage Tertiaire ou industriel selon le cas en vigueur à la Date de Signature, et l'implantation, la configuration et l'affectation des bâtiments et constructions en vigueur à la Date de Signature, compte tenu des informations mises à sa disposition par le Vendeur, des informations publiques disponibles (notamment sur les bases de données de l'inspection des Installations Classées, les sites Basol et Basias), et de la revue du Dossier d'Information par l'Acquéreur et ses conseils.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle et exclusive sans aucun recours contre le Vendeur d'éventuelles inexactitudes ou insuffisances des Audits Environnementaux, des rapports portant sur les Mesures de Réhabilitation et des informations environnementales révélés dans le Dossier d'Informations concernant la situation de l'Immeuble vis-à-vis de l'Environnement, et des conséquences financières et autres de telles inexactitudes ou insuffisances, aussi importantes soient-elles.

L'Acquéreur accepte de prendre l'Immeuble en l'état compte tenu de sa situation environnementale à la Date de Signature, de son Usage Tertiaire ou industriel, et de l'implantation, la configuration et l'affectation des bâtiments et constructions à la Date de Signature, y compris concernant la conformité de l'Immeuble, des installations qui y sont exploitées, sans recours contre le Vendeur et contre le Groupe EDF.

24.3.2 Terrains situés en secteur d'information sur les sols

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

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

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

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

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 dudit Code indique également que le préfet révisera annuellement la liste des SIS.

Suivant courrier en date du 5 novembre 2018, et conformément à l'information imposée par l'article R 125-44-II du Code de l'environnement, la Préfecture du VAR a indiqué au Vendeur que l'Immeuble faisait l'objet d'un projet de secteur d'information sur les sols, et que l'arrêté préfectoral final établissant les SIS dans le département du VAR, à l'issue des consultations réglementaires, devrait être publié début 2019, et sera consultable sur le site internet de la préfecture.

Il résulte de la note d'explications GEORISQUES – SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS jointe audit courrier ce qui suit littéralement rapporté par extraits : « (...) Il n'existe pas de nappe sur le site et la surface est totalement recouverte d'enrobé. Le site ne présente donc aucun risque en l'état actuel de son utilisation. Il n'y a donc pas de suivi piézo. Ce site ne demande plus d'actions de la part de l'administration et va basculer dans BASIAS.

Etat technique : site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire. »

Aux termes d'un courrier en date du 19 décembre 2018, le Vendeur indique à la Préfecture ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« (...) »

Conformément à l'article L120-1 du Code de l'environnement, vous trouverez ci-dessous les observations de notre société, en sa qualité de propriétaire de la parcelle référencée AP 522 sise Boulevard de la Démocratie à Toulon, relatives au projet de SIS.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que les informations contenues dans la fiche Géorisques n° 83SIS06558, qui se réfère plus particulièrement à un complément de diagnostic réalisé dans le cadre de la vente d'une partie du site d'EDF à sa filiale SOFILO en 2005 concluant à la comptabilité du terrain à l'usage d'agence EDF mais aussi à l'absence de risque en l'état actuel de son utilisation, sont exactes mais incomplètes.

D'une part, si notre site a pu figurer parmi les sites pour lesquels une action conjointe était entreprise entre l'Etat et EDF-GDF pour une durée de dix ans, dans le cadre du Protocole du 25 avril 1996 (d'accord relatif à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usines à gaz conclu entre le Ministère de l'Environnement et Gaz de France), ce dernier a pris fin le 25 avril 2006 par voie de circulaire, en procédant au transfert de l'ensemble des actions et informations menées sur les sites visés, dans la base de données publiques BASOL.

D'autre part, SOFILO a diligenté sur le site de Toulon des investigations additionnelles dans le cadre du projet de cession de la parcelle AP 522 sise Boulevard de la Démocratie à Toulon.

Ces investigations ont notamment donné lieu à un rapport du bureau d'études environnemental ICF Environnement intitulé "Diagnostic de pollution des sols Site propriété SOFILO – Boulevard de la Démocratie" en date du 21 novembre 2017.

ICF Environnement conclut dans son rapport que "(...) les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. L'état environnemental du site est donc compatible avec son usage et aménagement actuels. Plus généralement, l'état environnemental du site serait également compatible avec un usage tertiaire et un aménagement du même type que celui actuellement présent." (souligné par nous).

Il ressort de l'article L 125-6 du Code de l'environnement qu'un SIS peut être adopté sur des terrains pour lesquels la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution sont nécessaires afin de préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Le BRGM précise à cet effet dans son guide méthodologique pour l'élaboration des Secteurs d'Information sur les Sols de novembre 2015 que "Les terrains ne présentant pas de pollutions telles que définies au paragraphe 2.2.1. a), bien qu'entrant dans le champ d'application de la démarche d'élaboration des SIS, ne sont pas concernés et ne seront donc pas traduits en SIS" qu'en cas de présence de pollution des sols, "si les risques liés à la pollution des sols sont gérés, le terrain ne sera pas traduit en SIS, notamment si toutes les mesures de gestion ont été prévues et/ou font l'objet d'une ou plusieurs dispositions d'urbanisme spécifiques" (souligné par nous).

En l'espèce, il ressort des rapports environnementaux précités que :

- Les impacts résiduels de notre site ne présentent pas de risque inacceptable pour son usage actuel, en application de la méthodologie officielle des sites et sols pollués;

- Les impacts résiduels de notre site ne justifient pas pour son usage actuel la réalisation de nouvelles études de sols et/ou de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement au sens de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

Dans ce contexte et au regard des investigations réalisées, l'adoption d'un secteur d'information sur les sols sur notre terrain en application des articles L 125-6 et s. du Code de l'environnement ne nous paraît pas opportune.

Nous vous transmettons en parallèle, par voie électronique, une copie des rapports précités afin que vous puissiez disposer des informations permettant de confirmer que l'adoption d'un SIS n'est pas justifiée sur notre terrain.

(...) »

Il résulte du courriel de Monsieur David DUPUIS, Inspecteur de l'environnement fonctionnel sites et sols pollués, en date du 3 janvier 2019, visé ci-dessus, ce qui suit littéralement rapporté :

« Comme suite au courrier de M. Debionne du 19 décembre 2018 (dont j'ai reçu la version papier fin décembre), je vous apporte les éléments de réponse suivants :

- il est mentionné que « l'état environnemental du site est compatible avec son aménagement et son usage actuels, et serait également compatible avec un usage tertiaire et un aménagement du même type que celui actuellement présent ». A ce titre il n'est pas jugé opportun l'instauration d'un SIS. Je vous rappelle que l'article L125-6 ne considère pas uniquement l'usage actuel, mais stipule que « l'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, **notamment en cas de changement d'usage**, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement ». L'inspection de l'environnement estime qu'en cas de changement d'usage, notamment pour un usage d'habitation avec jardin, il est nécessaire qu'une étude démontre la compatibilité entre les sols et l'usage futur (incluant les mesures de gestion envisagée).
- un passage du guide BRGM de novembre 2015 est cité concernant les terrains ne présentant pas de pollutions telles que définies au paragraphe 2.2.1 a) de ce guide. Ceci ne s'applique toutefois pas à la parcelle AP522 puisque des concentrations en C10-C40 de l'ordre de 2600mg/kg au maximum ont été mises en évidence dans les sols et que des HAP ont été retrouvés dans les gaz du sol.
- de même il est mentionné que lorsque les risques liés la pollution sont gérés, il n'y a pas lieu de mettre un SIS. Sur la parcelle AP522, il n'est pas apporté la preuve que des mesures de gestion sont mises en place pour n'importe quel type d'usage, ni que des mesures d'urbanisme de type servitudes d'utilité publique ont été instaurées pour restreindre les usages futurs. L'EQRS réalisée par ICF qui m'a été transmise mentionne d'ailleurs que les bâtiments pris comme hypothèse dans cette étude n'ont aucune voie préférentielle d'intrusion des gaz du sol vers les sous-sols, et que dans le cas contraire, un nouveau calcul de risques devra être réalisé. Comme aucune disposition n'impose ce type de construction, il est important que l'autorité qui délivrera une éventuelle autorisation de construire sur cette parcelle soit assurée que les mesures de gestion (dont font partie les dispositions constructives) sont prévues pour rendre l'usage futur envisagé compatible avec l'état des sols; ceci sera le cas après la prise d'un SIS sur cette parcelle.

En conclusion, puisque des pollutions sont présentes sur la parcelle AP522 et bien qu'elles n'induisent pas de risque sanitaire ni environnemental avec l'usage actuel ou dans le cas d'un usage tertiaire, la DREAL proposera à M. le Préfet du Var d'instituer un SIS sur la parcelle AP522. En effet, l'usage actuel peut être modifié et devenir un usage sensible du type habitat avec jardin potager. »

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation de l'Immeuble vis-à-vis de la réglementation relative aux secteurs d'information sur les sols et prend l'Immeuble en l'état sans recours contre le Vendeur ou le Groupe EDF à ce titre.

24.3.3 Installations Classées pour la protection de l'environnement

Il est en tant que de besoin rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Conformément à l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, l'Acquéreur reconnaît avoir été notamment informé par le Vendeur dans le cadre des informations révélées dans le cadre du Dossier d'Information :

(a) de l'exploitation passée, selon le cas, sur l'Immeuble ou dans son voisinage, d'Installations Classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, d'installations visées à l'article L. 514-4 du Code de l'environnement, ou d'autres activités entraînant des dangers ou inconvénients pour l'Environnement ;

(b) de la manipulation dans le cadre des activités passées exercées sur l'Immeuble de Substances Dangereuses ou de substances chimiques ou radioactives telles que visées à l'alinéa 2 de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;

(c) du fait que la situation vis-à-vis de l'Environnement de l'Immeuble est susceptible d'être affectée par l'exploitation passée d'Installations Classées ou d'autres activités présentant des inconvénients pour l'Environnement dans l'Immeuble

L'Acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé de la situation vis-à-vis de l'Environnement de l'Immeuble et renonce à tout recours contre le Vendeur et le Groupe EDF sur le fondement de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ou sur tout autre fondement au titre des informations visées dans le présent article.

L'Acquéreur prendra en l'état et sera exclusivement responsable, sans recours contre le Vendeur ou le Groupe EDF, de la conformité des Installations Classées propres à l'Immeuble aux Lois Environnementales.

24.3.4 Impacts Environnementaux liés aux Activités Historiques

Le Vendeur déclare qu'à sa Connaissance, à l'exception des informations révélées dans le Dossier d'Information, les Impacts Environnementaux liés aux Activités Historiques exploitées sur l'Immeuble ont fait l'objet d'Audits Environnementaux et de Mesures de Réhabilitation nécessaires, de telle sorte qu'il n'en résulte aucun risque inacceptable pour la santé ou l'environnement au sens des Lois Environnementales et des Standards Environnementaux, pour les usages définis à l'article 24.3.1 et compte tenu de l'implantation, de la configuration et de l'affectation des bâtiments, installations et constructions au jour de la réalisation des Audits Environnementaux ou des Mesures de Réhabilitation.

L'Acquéreur prendra à sa charge, sans recours contre le Vendeur et le Groupe EDF, les éventuelles investigations ou Mesures de Réhabilitation complémentaires et toutes autres mesures, coûts ou responsabilités qui découleraient de la situation de l'Immeuble vis-à-vis de l'Environnement à la Date de Signature, y compris si les Impacts Environnementaux se rattachent aux Activités Historiques ou ont une origine antérieure à la Date de Signature.

Sous réserve de la responsabilité de l'Acquéreur au titre de l'Article 24.3.3, le présent article 24.3.4 n'exonère pas EDF ou ses filiales des Mesures de Réhabilitation pour un usage industriel ou Tertiaire qui leur seraient le cas échéant prescrites par les Autorités compétentes en application des Lois Environnementales (en ce compris celles résultant de l'article L. 514-4 du Code de l'environnement), en leur qualité de dernier exploitant des Activités Historiques. Dans le cas où de telles Mesures de Réhabilitation seraient prescrites à EDF ou ses filiales, l'Acquéreur acceptera et collaborera avec le dernier exploitant pour lui permettre de mettre en œuvre ces Mesures de Réhabilitation (y compris d'autoriser l'accès à l'Immeuble). L'Acquéreur renonce à tout recours ou toute demande d'indemnisation à l'encontre du Vendeur, ou des filiales d'EDF en lien avec la mise en œuvre de ces Mesures de Réhabilitation pour autant que celles-ci soient réalisées conformément aux Standards Environnementaux.

24.3.5 Engagements de l'Acquéreur

L'Acquéreur sera exclusivement responsable, sans recours contre EDF, en cas de mesures, coûts, surcoûts ou Procédures Environnementales liés à la situation de l'Immeuble vis-à-vis de l'Environnement résultant :

- (a) d'une modification de l'usage industriel ou Tertiaire en vigueur à la Date de Signature ;
- (b) d'une modification de la configuration, de l'implantation ou de l'affectation des bâtiments, constructions, infrastructures et installations présents sur l'Immeuble à la Date de Signature, y compris la destruction totale ou partielle de ces bâtiments et constructions ou la construction de nouveaux bâtiments, constructions, infrastructures ou installations ;
- (c) d'une modification, ou de la cessation totale ou partielle des activités telles qu'exercées sur l'Immeuble à la Date de Signature ;
- (d) d'une cession ou de l'apport total(e) ou partiel(le) de l'Immeuble, bâtiments, constructions ou installations à un Tiers postérieurement à la Date de Signature ;
- (e) d'un projet de construction ou d'aménagement ou chantier conduit par l'Acquéreur ou par tout Tiers postérieurement à la Date de Signature ;
- (f) de l'excavation, la gestion ou l'élimination hors site de terres ou de Substances Dangereuses pour quelque cause que ce soit, y compris pour les besoins de tout terrassement, projet, activité, destruction, ou modification des bâtiments, infrastructures et installations de l'Immeuble ;
- (g) des activités exploitées ou des projets mis en œuvre par l'Acquéreur ou tout Tiers, y compris tout locataire ou occupant, sur l'Immeuble ;
- (h) de toute modification des Lois Environnementales ou des Standards Environnementaux postérieurement à la Date de Signature ;
- (i) de toute demande d'indemnisation de Tiers ou de toute Procédure Environnementale en lien avec la situation de l'Immeuble Apporté vis-à-vis de l'Environnement.

24.3.6 Cession par l'Acquéreur de tout ou partie de l'Immeuble

L'Acquéreur s'engage à inclure dans les actes de cession ou d'apport du Bien des clauses contenant les informations dont il dispose sur la situation vis-à-vis de l'Environnement du Bien pour l'information des acquéreurs, sous-acquéreurs, et bénéficiaires d'apports ainsi que la renonciation à recours desdits acquéreurs sous-acquéreurs et bénéficiaires d'apports vis-à-vis du Vendeur au regard de la situation environnementale de l'Immeuble.

L'Acquéreur supportera l'entière responsabilité, sans recours contre le Vendeur autres que ceux prévus au titre du présent acte, liée au transfert du Bien.

24.4 Transformateurs électriques dont le fluide contient des pcb

Le Notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R. 543-17 à R. 543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier :

- de celles de l'article R. 543-20 du Code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite ;
- de celle de l'alinéa 1er de l'article R. 543-25 du Code de l'environnement : « En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R. 543-21 du Code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids) :

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981.

Le Vendeur déclare, qu'il n'existe, dans le Bien, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachlorodiphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromodiphényl méthane ou polychloroterphényles).

L'Acquéreur s'engage envers le Vendeur à consentir aux sociétés concernées du Groupe EDF les servitudes qui seront le cas échéant requises en vue de permettre auxdites sociétés d'accéder audit transformateur électrique, et renonce à tout recours, demande ou indemnité en lien avec la présence de transformateur électrique tant à l'égard du vendeur qu'à l'égard des sociétés concernées du Groupe EDF. »

V- Aux termes de l'acte de vente par la société ENGIE de la société **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** de la parcelle cadastrée section **AP n°526** reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 21 décembre 2020, ce qui suit littéralement retranscrit :

« CONVENTION DE RESTRICTIONS ET PRECAUTIONS D'USAGE DU SOL ET DU SOUS-SOL »

LE VENDEUR rappelle et déclare que la parcelle figurant au cadastre sous les références section AP numéro 526 faisait partie d'un plus vaste ensemble ayant accueilli une usine de production de gaz à partir de la houille dont l'exploitation a cessé entre 1964 et 1966.

Constitution des restrictions et précautions d'usage

Dans ce cadre, de convention expresse entre les Parties, sans laquelle le VENDEUR n'aurait jamais contracté, l'ACQUEREUR s'engage à se conformer aux restrictions et précautions d'usage ci-après et à rendre celles-ci opposables à tout tiers en les publiant au Service de la Publicité Foncière :

- L'utilisation du Bien devra toujours être compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe ;
- Sous cette réserve, toute modification de l'usage du Bien par rapport à son usage industriel actuel (usage identique à la dernière période d'exploitation) et toute modification ultérieure de son usage est subordonnée à la réalisation, par le responsable du changement d'usage, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie applicable, en ce compris, le cas échéant, des mesures constructives adaptées ;
- Lors de la pose des canalisations d'alimentation en eau potable, l'Acquéreur s'engage à mettre en œuvre les mesures permettant de supprimer tout risque éventuel de transfert de substances volatiles des sols vers le contenu de la canalisation (canalisation en acier ou en fonte par exemple) si cela s'avère nécessaire compte tenu des teneurs résiduelles.
- Sans préjudice de ce qui précède, tous travaux entrepris affectant le sol et le sous-sol du Bien (notamment affouillement, mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet de mesures de précautions adaptées (dont notamment la mise en œuvre d'un plan d'hygiène et de sécurité pour la protection de la santé des travailleurs pendant les travaux)
- Tout usage des eaux souterraines est interdit
- L'aménagement de jardins potagers comme la plantation d'arbres fruitiers en pleine terre seront exclus.

En cas de non-respect des restrictions et des précautions ci-dessus, l'Acquéreur, ses ayants droits ou ayants cause ou sous-acquéreurs seront les seuls responsables de cette situation et assureront à leur charge et sous leur responsabilité, toutes les conséquences qui en découleront sans que la responsabilité du Vendeur ne puisse être recherchée à quelque titre ou qualité ou pour quelque conséquence que ce soient.

De plus, et pour parfaire l'information de l'ACQUEREUR, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR des préconisations résultant de la circulaire ministérielle délivrée par le Ministère de la Santé et des solidarités, le Ministère de l'écologie et du développement durable et le Ministère de l'équipement, des transports, du logement et du tourisme et de la mer, le 8 février 2007 : « Implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles » formant l'annexe n° 34 du dépôt de pièce.

Pérennité des restrictions et précautions d'usage

Ces restrictions et précautions conventionnelles ci-dessus convenues s'appliqueront à tous les propriétaires successifs et à tout locataire ou occupant, à quelque titre que ce soit, du Bien objet des présentes.

Par suite l'Acquéreur s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux portant sur tout ou partie du terrain, à transmettre l'intégralité des informations relatives à l'état environnemental du Bien, contenues dans le présent article et à dénoncer à tout nouvel ayant droit, ayant cause, acquéreur successif, locataire ou occupant, en exigeant de leur part de respecter et de faire respecter ces restrictions en ses lieux et place dans leur totalité.

A cette fin, le contenu du présent article devra être littéralement rappelé dans tous les actes constatant la mutation de propriété ou de jouissance de tout ou partie du terrain objet des présentes et comme tel publié au service de la publicité foncière, conformément à l'article 28-1 du décret 55-22 du 4 janvier 1955, en vue de la rendre opposable aux tiers.

Les présentes restrictions et précautions d'usage sont concédées à titre gratuit et sans indemnités pour l'Acquéreur, celles-ci étant d'ores et déjà prises en compte dans le prix de la présente vente, et constituent une disposition dépendante de la Vente objet des présentes et ne font donc pas l'objet d'une valorisation indépendante comme étant déjà incluse dans le prix.

L'Acquéreur s'engage à faire reprendre cet engagement par tout ayant droit, ayant cause ou acquéreur successif de telle manière que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. »

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble de cette situation et accepte l'ensemble des conditions d'exercice de ces restrictions et précautions d'usage en ce qu'elle s'applique au bien vendu.

Par ailleurs, il résulte également dudit acte ce qui suit :

« **Etat du sol et du sous-sol**
Information Environnementale délivrée par le Vendeur à l'ACQUEREUR
Références légales

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR se déclarent parfaitement informés des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR se déclarent parfaitement informés des dispositions des articles L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

Article L. 125-6 du Code de l'environnement

« I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

V. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Article L. 125-7 du Code de l'environnement

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

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

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

Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du Code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers est venu préciser les conditions d'application de ces textes et les Secteurs d'Information sur les Sols visés par lesdits textes.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le BIEN objet des présentes est inclus dans un SIS identifié sous le numéro « 83SIS06558 », sous le nom « Ancienne usine à gaz de Toulon ».

Consultation des services des installations classées

Le VENDEUR déclare également qu'il a été procédé aux investigations suivantes communiquées dès avant les présentes à l'ACQUEREUR :

- consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ;

A cet égard, il en résulte que le BIEN objet de la présente Vente figure sur la base de données BASOL, Référencement 83.0020 - https://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=83.0020.

- consultation de la base de données BASIAS (Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) ;

A cet égard, il en résulte que le BIEN objet de la présente Vente figure sur la base de données BASIAS.

- consultation de la base des installations classées soumises à autorisation du Département du VAR,
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Ces pièces forment les annexes 21 et 22 du dépôt de pièce susvisé.

Par ailleurs, le Vendeur précise qu'il a fait réaliser un Rapport intitulé « Recensement et situation administrative des ICPE », sous la référence R001-1616046-001CML-V02 réalisé par la société TAUW, 13 rue des Emeraudes 69006 LYON, en date du 20 décembre 2016, formant l'annexe 23 de l'acte de dépôt de pièces, dont les conclusions sont les suivantes : Rapport de recensement ICPE, réalisé par TAUW, sous la référence, en date du 12 août 2019 :

« D'après les informations recueillies sur les bases de données BASIAS et BASOL consultées le 11/06/2019, la parcelle concernée par cette étude faisait partie par le passé d'une usine de fabrication de gaz à partir de la distillation de houille.

Aucun document n'était disponible à la DREAL, unité départementale du Var.

Les documents disponibles consultés aux archives départementales du Var le 03/07/2019 et à la Préfecture du Var le 04/07/2019 concernent des demandes pour des parcelles situées sur l'emprise de l'AUG autres que celle étudiée (AP 526).

De nombreux documents concernant la parcelle étudiée ont été trouvés aux archives municipales mais qui ne concernent pas une installation classée au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les archives nationales du monde du travail ont été consultées mais aucun document relatif à une installation classée n'a été retrouvé.

Les recherches effectuées auprès des administrations, ainsi que les bases de données consultées et disponibles à ce jour, ne recensent pas d'installation classée pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement autres que celles classées au titre de la loi du 19 décembre 1917 modifiée et complétée relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes. »

Ainsi, à ce jour, le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas d'installation classée soumise à autorisation, enregistrement et / ou déclaration, exploitées sur le Bien.

Déclarations du Vendeur

Conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, à sa connaissance :

Les Biens, objet des présentes, ont fait partie d'un plus vaste ensemble ayant accueilli une usine à gaz. Cette installation, soumise à autorisation, notamment au titre des dispositions de la loi sur les établissements dangereux, incommodes et insalubres, a été mise en service en 1845.

En 1845, la première usine gaz a été implantée sur la parcelle AP526 et d'autres parcelles connexes au site.

En 1921, on observe sur l'usine les installations suivantes au droit de la parcelle AP526 :

- 2 gazomètres au sud-ouest et sud-est,
- 1 zone de stockage de matériaux au nord-est,
- 5 bâtiments industriels (2 au centre sud, 2 au nord/nord-ouest et 1 au nord-est) occupant la quasi-totalité de la parcelle et empêchant de préciser les activités présentes au droit de ces bâtiments

En 1944, les installations visibles sur les photographies aériennes sont semblables que celles aux activités de 1921, à l'exception pour la parcelle AP526 : le bâtiment sud-ouest a été partiellement démantelé.

En 1947, La photographie aérienne permet d'observer que le bâtiment sud-est de la parcelle AP526 est partiellement démantelé (moitié nord).

En 1952, l'unité de gaz à l'eau est visible sur la photographie aérienne de la parcelle AP 526.

En 1958, le plan montre que la parcelle AP526 a accueilli les installations suivantes :

- Trois gazomètres de 5 000 à 19 000 m³ de capacité : deux gazomètres à l'Ouest aériens et un gazomètre à l'Est enterré. Le gazomètre de 19 000 m³ est localisé au droit de la parcelle AP434, en limite ouest de la parcelle AP526 objet de cette étude
- Un hall des fours ;
- Un atelier de production de gaz à l'eau ;
- Un atelier de débenzolage ;
- Deux cuves à goudrons circulaires de 12 m de diamètre enterrés ;
- Un atelier d'épuration chimique (8 cuves à matières épurantes carrées de 6 m de côté mesuré sur plan) et d'épuration physique du gaz (« salle des machines ») ;
- Un atelier de traitement du goudron
- Un parc à charbon et un parc à coke
- Des bâtiments connexes (hangar, sanitaire, distribution, compression, ...)

En 1964, Le bâtiment centre-sud (magasin) de la parcelle AP526 présente une emprise plus faible, il semblerait qu'il ait été partiellement démoli mais que le quart Nord-Est ait été conservé (photographie de qualité médiocre). La zone semble être en travaux.

Entre 1964 et 1966, la production de gaz à partir de la houille s'arrête.

Vers 1964/ 1965, le site est utilisé pour la production de gaz à partir de cracking de pétroles légers.

En 1966, L'unité de cracking est présente au droit de l'ancienne salle des fours de la parcelle AP526. L'unité de gaz à l'eau semble avoir été démantelée pour accueillir une activité non déterminée (présence entre autres de réseaux aériens).

En 1969, Des canalisations aériennes complémentaires sont en place et desservent le bâtiment nord-ouest. Un bâtiment est en place à l'emplacement de l'ancien gaz à l'eau.

En 1973, arrêt définitif de l'unité de production de gaz à partir de produits pétroliers. Plus aucune activité de production n'est présente sur le site. L'alimentation est faite par le gaz naturel

Entre 1973 et 1975, les installations techniques de production sont démantelées pour la parcelle AP526.

En 1986, la parcelle abrite les constructions et la configuration observées aujourd'hui.

Depuis cette date, aucun changement majeur n'est observé dans la configuration du site.

Un protocole signé le 25 avril 1996 entre Gaz de France et le Ministère de l'environnement définit les modalités de gestion des 467 sites d'anciennes usines à gaz étant sous la responsabilité de Gaz de France. Des priorités d'intervention ont été fixées selon l'importance de leur pollution et leur sensibilité environnementale. L'évaluation simplifiée des risques classe le site de Toulon en classe 4, c'est-à-dire un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est très faible. Conformément aux engagements pris dans le protocole, Gaz de France a réalisé un diagnostic initial suivi d'un diagnostic approfondi, en 1995 et 1996. Ces diagnostics ont mis en évidence la présence de deux cuves renfermant encore des résidus goudronneux liquides et pâteux, et de plusieurs zones de terres souillées par du goudron et par du solvant « naphta ». Le volume total contenu dans les deux cuves est d'environ 900m³ et environ 7000m³ de terres souillées. Les travaux de vidange des cuves ont été réalisés au premier semestre 2002.

Ce protocole avait été signé pour une durée de 10 ans et a été exécuté.

Les informations relatives audit Protocole sont issues de la fiche BASOL.

Sur le Bien, l'exploitation d'installations classées a cessé depuis plusieurs années et n'a pas fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité dans la mesure où celle-ci n'était pas exigée à la date de l'arrêt de l'exploitation.

Les activités industrielles ont entraîné la manipulation et le stockage de substances chimiques, telles que, notamment, des goudrons, phénols, eaux ammoniacales, matières épurantes, benzol, hydrocarbures ainsi que d'autres substances visées dans les rapports ci-dessous.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'a manipulé ni stocké aucune substance radioactive sur les Biens.

Etudes Environnementales

Le VENDEUR précise que les Biens ont fait l'objet d'études, de diagnostics et d'investigations concernant l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, qui ont donné lieu aux rapports suivants :

Rapports environnementaux des sols pendant Protocole :

- Rapport définitif d'investigation, réalisé par ERG en juin 1995
- Rapport définitif d'investigation (ANNEXES), réalisé par ERG en juin 1995

Ces rapports contiennent le résultat des investigations réalisées sur les Biens conformément au protocole d'accord relatif à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usine à gaz, signé le 25 avril 1996 par le Ministère de l'environnement et Gaz de France.

A l'issue de ces investigations, les Biens ont été mis en sécurité afin qu'ils ne portent pas atteinte aux intérêts de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

Rapports environnementaux après protocole

- Rapport intitulé « Diagnostic environnemental complémentaire » réalisé par ERG, sous les références 07/ME342 Aa/ENV/NS/SGE/12719, en date du 17 juin 2008, en date du 17 juin 2008,
Annexe n° 26 du dépôt de pièces,
- Rapport intitulé « Complément au diagnostic environnemental – estimation des volumes de sols » réalisé par ERG, sous les références 07/ME342 Ab ENV NS SGE/12718, en date du 17 juin 2008, en date du 17 juin 2008,
Annexe n° 25 du dépôt de pièces,

- Rapport intitulé « Evaluation succincte d'opérations de réhabilitation » réalisé par ERG, sous les références 07/ME342Ac/ENV/NS/SGe/13394, en date du 22 décembre 2008,

- Annexe n° 27 du dépôt de pièces,

- Rapport intitulé « Analyse des risques résiduels » réalisé par ERG, sous les références 07/ME/342Ae/ENV/SA/SGe/15047, en date du 27 mai 2010,

- Annexe n° 28 du dépôt de pièces,

- Rapport intitulé « Etude historique et caractérisation des sols » réalisé par ERG, sous les références 07/ME/342Ag/ENV/ND/LB/16259, en date du 26 mai 2011,

- Annexe n° 29 du dépôt de pièces,

- Rapport intitulé « Neutralisation des piézomètres PZ2 et P23, Compte rendu de chantier » réalisé par ERG, sous les références 07/ME/342Af/ENV/ND/LB/16253, en date du 26 mai 2011,

- Annexe n° 30 du dépôt de pièces,

- Rapport intitulé « Synthèse environnementale technique » réalisé par GOLDER Associates, sous les références 19126578_R01_V1, en date du novembre 6 novembre 2019,

- Annexe n° 31 du dépôt de pièces,

- Rapport intitulé « Suivi sur site de la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol » réalisé par GOLDER Associates, sous les références 19126578_R04_V1, en date du 10 février 2020,

- Annexe n° 32 du dépôt de pièces,

Le VENDEUR ne garantit en aucune manière le contenu des différents rapports susvisés. L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement conscience du fait que ces rapports présentent une évaluation de l'état des Biens établie sur la base de constats ponctuels, de données limitées et de la méthodologie applicable à l'époque, qui ne permettent pas de garantir ou qualifier la qualité des sols, sous-sols et eaux souterraines au droit des Biens ainsi que les risques ou contraintes en découlant.

Etudes environnementales réalisées par l'Acquéreur

L'Acquéreur déclare également s'être fait assister de professionnels compétents en matière de sites et sols pollués (ERG Environnement), afin d'être parfaitement éclairé sur le contenu et la portée des différents rapports transmis par ENGIE, celui-ci ayant réalisé l'étude complémentaire visée ci-dessous :

Un rapport intitulé « Reconversion de friche industrielle Site de L'ancienne usine à Gaz de Toulon Loubière » et ses annexes, réalisé par la société « ERG » sous la références 07 MES 342 B A ENV VP Cbk 45031 en date du 28 avril 2020,

- Annexe n° 33 du dépôt de pièces,

En conséquence de ce qui précède, l'ACQUEREUR reconnaît avoir une connaissance de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du Bien, pour avoir visité le Bien et avoir pris connaissance des différents éléments transmis par le VENDEUR, étant rappelé que, du fait des caractéristiques du Bien et notamment de son passé industriel, ces éléments ne sauraient prétendre à l'exhaustivité.

Contrat tiers demandeur

Dans le cadre de la procédure du tiers demandeur prévue par les dispositions des articles L. 512-21 et R. 512-76 et suivants du Code de l'Environnement, l'ACQUEREUR entend se substituer aux obligations d'ENGIE, dont ce dernier est aujourd'hui débiteur en tant que dernier exploitant de certaines des installations classées exploitées sur les Actifs.

Au regard de cette procédure, les Parties ont entendu conclure un Contrat de transfert des obligations afin de fixer les droits et obligations de chacune des Parties visant à ce que l'ACQUEREUR se substitue pleinement, dans les conditions ci-après déterminées, à ENGIE, dernier exploitant de certaines des installations classées exploitées sur les Actifs, dans ses obligations de réhabilitation au titre de la législation sur les installations classées, cette substitution ayant été actée par l'Administration par le biais d'un Arrêté Préfectoral prescrit par le Préfet du Var en date du 15 octobre 2020, autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement à la société ENGIE pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière située boulevard de la Démocratie à Toulon.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'état environnemental des Biens postérieurement à leur acquisition, sans recours de quelque nature et pour quelque cause ou conséquence que ce soient.

L'ACQUEREUR prendra le Bien en l'état, et fera son affaire personnelle des prescriptions de l'arrêté préfectoral prescrit par le Préfet du Var en date du 15 octobre 2020, autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement à la société ENGIE pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière située boulevard de la Démocratie à Toulon. L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle des charges et conditions du Contrat pour le Transfert des obligations à un tiers demandeur signé le 20 avril 2020 entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, laquelle s'est substituée dans les conditions de l'article 3 dudit Contrat.

Ainsi, en cas de modification de projet ou d'éléments nouveaux (ce qui vise notamment une découverte fortuite de pollution), concernant le Bien, l'ACQUEREUR s'engage à faire, vis-à-vis d'ENGIE, son affaire technique, juridique et financière desdits éléments.

L'ACQUEREUR renonce à toute action, instance, recours et notamment demande d'indemnisation sous une quelconque forme à l'encontre de ENGIE trouvant son origine ou qui est la suite ou la conséquence, dans ledit arrêté.

Il est rappelé qu'en cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'ACQUEREUR pourra se voir imposer à tout moment par le Préfet les mesures complémentaires sur les sols et le sous-sol induites par ce nouvel usage si il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage, conformément à l'article R 512-39-4 du Code.

Si l'ACQUEREUR n'est pas à l'origine du changement d'usage, il devra informer les sous-acquéreurs et autres titulaires du droit que l'ACQUEREUR s'est substitué au VENDEUR en tant que tiers demandeur en acceptant un transfert total sur site et hors site de l'obligation de réhabilitation.

Le responsable du changement d'usage devra mener les études nécessaires conformément aux exigences du Code ; des restrictions d'usage devront être insérées à cette fin dans l'acte de vente.

L'ACQUEREUR fera son affaire de toute évolution de la législation, la réglementation, la jurisprudence applicable, sans recours possible contre ENGIE à ce titre.

L'ACQUEREUR garantit et indemniserà ENGIE contre tout recours ou toute réclamation, en ce compris l'intégralité de ses conséquences pécuniaires, de l'Administration, de tiers, d'un sous-acquéreur sur quelque fondement que ce soit, tendant à engager la responsabilité de ENGIE en raison de la situation environnementale du Bien objet des présentes, en sorte que la responsabilité de cette dernière ne soit jamais recherchée à ce titre.

Cette garantie s'applique ainsi notamment, dans l'hypothèse où un tiers ou un sous acquéreur formulerait une demande contre ENGIE, alors que l'ACQUEREUR s'est substitué à ENGIE.

L'ACQUEREUR s'engage à retranscrire dans tous les actes ultérieurs constatant la mutation de propriété du terrain objet des présentes, l'ensemble de ces informations énoncées ci-dessus et notamment l'intégralité des informations relatives à l'état environnemental du Bien contenues dans le présent article. Il obligera ses ayants droit, ayants cause ou acquéreurs successifs à transmettre cet ensemble d'informations, le cas échéant mis à jour, afin d'en assurer la mémoire, et à respecter et faire respecter cet engagement en son lieu et place dans sa totalité.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé, dans le prolongement des éléments divulgués ci-dessus par le VENDEUR et aux déclarations que celui-ci vient d'effectuer, de la nature et des conséquences des anciennes activités exercées sur le Bien et les dangers ou inconvénients pouvant en résulter, dans les conditions prévues par l'article L514-20 du Code de l'environnement précité.

L'ACQUEREUR accepte de prendre possession du Bien dans l'état convenu ci-dessus et renonce, en conséquence, à se prévaloir des actions prévues par l'article L514-20 du Code de l'Environnement visant, soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix de vente, soit la réhabilitation du site aux frais du VENDEUR, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Le VENDEUR ne sera tenu à aucun autre engagement quant à la qualité du sol et du sous-sol en dehors de ceux expressément stipulés aux présentes et l'ACQUEREUR prendra possession des Biens dans l'état convenu au jour de la réitération de la vente.

Arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2020 prescrit par le Préfet du Var, autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement à la société ENGIE pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière située boulevard de la Démocratie à Toulon

Aux termes de la Promesse de vente du 5 mai 2020 il a notamment été stipulé la condition suspensive suivante :

« 4ent- Obtention de l'arrêté Préfectoral Tiers Demandeur

La présente promesse de Vente est consentie sous la condition suspensive d'obtention d'un arrêté préfectoral portant substitution d'ENGIE par Var Aménagement Développement en qualité de tiers demandeur conformément à l'article L. 512-21 du code de l'environnement. L'arrêté devra être conforme au(x) dossier(s) de substitution prévu(s) par le Contrat Tiers Demandeur, y compris les éventuelles mesures de surveillances in situ et en périphérie du Terrain d'Assiette du Tiers Demandeur prescrites par l'arrêté de substitution

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **VENDEUR et de l'ACQUEREUR.** »

Le parties déclarent que dans le cadre de cette condition, il a été obtenu un arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n° 3 aux présentes**), rendu dans les termes suivants :

« Le Préfet du Var,

Vu le code de l'environnement, titre 1er du livre V, notamment les articles L511- 1, L512-21, R181-45, R512-39-1 à R512-39-4 et R512-76 à R512-81;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 173;

Vu le décret du président de la République du 29 juillet 2020 nommant M. Evence RICHARD préfet du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-67 / MCI du 30 septembre 2020 portant délégation de signature à M. Serge JACOB, secrétaire général de la préfecture du Var ;

Vu les autorisations délivrées au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à la société Gaz de France concernant les installations de l'usine à gaz de Toulon/Loubière;

Vu la mise à l'arrêt des installations sus-visées ;

Vu le dossier présenté le 5 mai 2020 par la société Var Aménagement Développement, dont le siège social est situé avenue d'Entrecasteaux - bâtiment L'Albatros, à Toulon, concernant la demande pour la réhabilitation du périmètre des installations du site ayant accueilli l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière, sis boulevard de la Démocratie à Toulon, en substitution de la société ENGIE, notamment le rapport intitulé « Diagnostic complémentaire des milieux sols, air du sol et eaux souterraines - EQRS prédictive et plan de gestion réalisés » établi par le bureau d'études ERG Environnement le 28 avril 2020 (ref. 07MES342BAENV) ;

Vu l'avis favorable du 4 décembre 2019 du maire de Toulon sur la proposition de l'usage futur du site ;

Vu l'avis favorable du 28 avril 2020 de la société ENGIE, propriétaire du terrain, sur la proposition de l'usage futur du site et sur le mémoire de réhabilitation visé à l'article R512-78 du code de l'environnement ;

Vu l'avis favorable du préfet du Var du 16 juin 2020 à la demande de la société Var Aménagement Développement de se porter tiers-demandeur pour la réhabilitation du terrain sis Boulevard de la Démocratie - quartier La Loubière à Toulon ;

Vu le rapport du 9 octobre 2020 de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-côte d'Azur ;

Considérant que l'usage tertiaire est retenu pour la réhabilitation du site ;

Considérant que les investigations menées mettent en évidence des pollutions notamment en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en benzène, toluène éthylbenzène et xylène (BTEX) ainsi qu'en hydrocarbures totaux (HCT) dans les sols et dans les eaux souterraines ;

Considérant le scénario de traitement envisagé et son bilan coûts-avantages ;

Considérant que les mesures de gestion, les objectifs de dépollution et les modalités de surveillance proposées dans le dossier de substitution, complétées des dispositions figurant dans le présent arrêté, sont de nature à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L511-1 du code de l'environnement ;

Considérant que le tiers demandeur a justifié de ses capacités techniques et financières pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière;

Considérant que le préfet, en application des articles R512-79-II et R512-78-11I du code de l'environnement, statue sur la substitution du tiers demandeur et définit par arrêté pris dans les formes de l'article R181-45 du code précité, les travaux de réhabilitation du site ;

Considérant que la société Var Aménagement Développement a été préalablement consultée sur le projet d'arrêté préfectoral accordant la substitution au titre de l'article L512-21 du code de l'environnement et a été en mesure de présenter ses observations lors d'un échange contradictoire réalisé le 8 octobre 2020;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var,

ARRÊTE :

Article 1: Objet

Le présent arrêté encadre la procédure de substitution, prévue à l'article L512-21 du code de l'environnement, concernant la réhabilitation des terrains ayant accueilli l'exploitation de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière, sise boulevard de la Démocratie, à Toulon.

Les terrains concernés, parcelle cadastrale n°526 section AP, représentent une superficie de 12 665 m².

La substitution s'exerce entre :

- le propriétaire et ancien exploitant : Société E N G I E et
- le tiers demandeur : Société Var Aménagement Développement (VAD), dont le siège social est situé avenue d'Entrecasteaux - L'Albatros - BP 1406 - 83056 Toulon cedex.

L'usage futur est un usage de type tertiaire (immobilier d'entreprises et équipements publics).

Article 2: Étendue du transfert des obligations de réhabilitation

La société VAD se substitue intégralement à la société ENGIE en qualité de tiers demandeur au sens de l'article L512-21 du code de l'environnement pour assurer les obligations de réhabilitation, y compris les mesures de surveillance in situ et ex situ décrites dans le mémoire de réhabilitation et les documents transmis à l'inspection de l'environnement dans le cadre de l'instruction de la demande, afin de rendre l'état des milieux compatible avec l'usage tertiaire retenu.

Article 3: Garanties financières

La société VAD, en tant que tiers demandeur, est tenue de constituer des garanties financières selon les modalités visées à l'article R512-80 du code de l'environnement, et précisées ci-dessous, en vue d'encadrer les travaux de réhabilitation, de réaliser la surveillance environnementale du site et de s'assurer de la compatibilité sanitaire de ce dernier avec l'usage tertiaire retenu.

Le montant total des garanties financières s'élève à 1 848 000 euros TTC (un million huit cent quarante-huit mille euros). Il se décompose par phase de travaux :

- Phase 1 (prévisionnel : octobre 2020 — décembre 2020) : 432 000 euros TTC
- Phase 2 (prévisionnel : mars 2022 — juillet 2022) : 1 416 000 euros TTC.

La société VAD, en tant que tiers demandeur, fournit une attestation de constitution de ces garanties financières, conforme aux dispositions de l'arrêté du 18 août 2015 relatif à l'attestation de garanties financières requises par l'article L512-21 du code de l'environnement, dans un délai d'un mois après la notification du présent arrêté, et en tous les cas avant le démarrage de chaque phase de travaux.

Les garanties financières doivent être valides pendant toute la durée de chaque phase de travaux de réhabilitation. A l'issue de la réalisation de chacune d'entre elles (actée par le procès-verbal de constat de travaux prévu au IV de l'article R512-79 du code de l'environnement), la somme correspondante sera libérée.

Si les travaux de réhabilitation prescrits par le présent arrêté ne sont pas terminés à l'échéance de l'acte de cautionnement, le tiers demandeur procède au renouvellement des garanties financières au moins deux mois avant l'échéance, selon les formes prévues à l'article R512-80 du code précité.

Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires, pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé, peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

Article 4: Travaux à réaliser - Objectifs de dépollution

Le tiers demandeur met en œuvre les travaux de réhabilitation correspondant au scénario de réhabilitation n°2, permettant de :

- supprimer les sources concentrées de pollution dans les sols conformément au bilan massique fourni dans le mémoire de réhabilitation et permettant d'atteindre a minima les objectifs de dépollution rappelés ci-après ;
- maîtriser les impacts environnementaux;
- maîtriser les impacts sanitaires en lien avec l'usage tertiaire retenu, conformément

aux engagements pris dans son dossier de demande de substitution présenté le 5 mai 2020.

Sont notamment :

- excavés et éliminés vers les filières dûment autorisées ou traités sur site les sols présentant des pollutions concentrées jusqu'à une profondeur de 6 mètres, sur l'ensemble des mailles décrites dans le scénario de gestion n°2 et toute autre zone de pollution concentrée identifiée au cours des travaux ;
- comblées les fouilles par des matériaux conformes aux objectifs de réhabilitation (d'apport extérieur ou issus du criblage et du traitement sur site des sols excavés).

À l'issue des travaux, l'état des milieux doit être compatible avec l'usage tertiaire retenu et doit permettre de garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L511-1 du code de l'environnement, que ce soit sur le site ou à l'extérieur du site.

Les objectifs de dépollution fixés sont au minimum les suivants :

Polluants	Objectif de dépollution des sols
HAP	2 000 mg/kg MS
Naphtalène	250 mg/kg MS
BTEX	40 mg/kg MS
HCT C10-C40	5 000 mg/kg MS

En cas de découverte de produits purs ou de déchets, ceux-ci sont éliminés suivant des filières autorisées.

Le tiers demandeur fait effectuer des prélèvements et analyses des sols excavés afin de déterminer leurs concentrations en polluants et de les éliminer vers les filières dûment autorisées. Les bordereaux de suivi sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.

Le tiers demandeur fait effectuer des prélèvements et analyses des sols en fond et flancs de fouilles afin de déterminer les concentrations résiduelles en polluants.

Toute modification significative du projet de réhabilitation doit faire l'objet d'une information du préfet du Var et de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées dans les meilleurs délais, accompagnée, le cas échéant, d'une actualisation du mémoire de réhabilitation. Ces modifications pourront éventuellement donner lieu à une révision des prescriptions du présent arrêté.

Article 5: Encadrement des travaux

Article 5.1. Nuisances

Les sols susceptibles d'être à l'origine de nuisances olfactives ou d'émettre des composés volatils sont excavés par emprise aussi réduite que possible. Afin de prévenir les émissions atmosphériques de polluants, poussières et/ou odeurs, les opérations de terrassement et de criblage sont réalisées sous tente ventilée avec dispositif de traitement d'air.

Tous les poids-lourds transportant des matériaux pollués devront être bâchés dès leur sortie du site et le rester jusqu'au lieu de traitement.

Le criblage, le traitement et la réutilisation sur site des matériaux excavés est à envisager prioritairement, dans un objectif de limitation des flux de poids-lourds et de réduction des déchets produits par le chantier. Le tiers-demandeur justifie, le cas échéant, l'impossibilité technico-économique de telles méthodes auprès de l'inspection des installations classées.

Aucun entreposage des sols excavés n'est autorisé sur le site, sauf si un traitement sur site est mis en place. Si leur traitement est opéré en filière externe, les sols excavés sont évacués au fil de l'avancement du chantier. S'ils sont traités sur site, ils sont entreposés sur des surfaces imperméables et recouverts de dispositifs de type bâches pour éviter les envols de poussières, la volatilisation des éventuels polluants volatils et le lessivage des terres par les eaux météoriques.

Toute difficulté d'évacuation hors site des sols excavés doit être portée à la connaissance de l'inspection des installations classées.

Article 5.2. Gestion des eaux

Les eaux d'exhaure pompées dans les fouilles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain qu'après un contrôle de leur qualité et accord du gestionnaire du réseau. Les paramètres analysés sont ceux prévus à l'article 7.3. du présent arrêté. Le cas échéant, un traitement préalable avant rejet est réalisé. Les documents correspondants seront tenus à la disposition de l'inspection des installations classées.

Article 5.3. Gestion des incidents

Tout accident ou incident survenu du fait des travaux de réhabilitation et susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L511-1 du code de l'environnement doit être porté à la connaissance de l'inspection des installations classées dans les meilleurs délais.

Article 5.4. Suivi du chantier

Un registre des travaux de réhabilitation doit être mis à jour, à une fréquence hebdomadaire au minimum, dès le début des travaux. Ce registre consigne les travaux réalisés ainsi que toutes les informations relatives à la sécurité et aux événements pouvant porter atteinte à la protection de l'environnement.

La nature et la quantité de matériaux éliminés hors site, la nature, la provenance et la quantité de terres réutilisées sur site, la nature d'un éventuel traitement préalable, les quantités d'eaux d'exhaures rejetées ainsi que les analyses démontrant leur acceptabilité dans le réseau sont répertoriées.

Ce registre est tenu à la disposition de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées.

Le tiers demandeur informe tous les quinze jours l'inspection de l'environnement de l'avancement des travaux et du planning prévisionnel de la quinzaine suivante.

Article 5.5. Rapport de fin de travaux

Le tiers demandeur transmet au préfet, au plus tard trois mois à compter de la réalisation effective des travaux relatifs à chaque phase du chantier, un rapport de fin de travaux contenant :

- un récapitulatif des travaux réalisés accompagné de documents photographiques permettant de visualiser les différentes phases de l'excavation et le bilan des coûts de travaux de réhabilitation ;
- un plan localisant l'emprise des zones excavées ;

- un bilan des actions de surveillance réalisées sur le site pendant la durée des travaux ;
- un bilan des éventuels incidents survenus sur le chantier ;
- un bilan des quantités de terres et des éventuels matériaux traités hors site et sur site ainsi que les justificatifs d'élimination des terres excavées ;
- un bilan des quantités d'eaux recueillies et le détail de leur évacuation ;
- les rapports des analyses de bords et de fond de fouilles ;
- les résultats des suivis pendant la phase travaux (sols, gaz du sol, eaux souterraines) ;
- un plan topographique du site faisant apparaître la délimitation des parties excavées et des pollutions résiduelles. S'agissant des pollutions résiduelles, le plan précise les teneurs résiduelles et la profondeur de prélèvement associée ;
- l'analyse des risques résiduels post-travaux prescrite à l'article 6 du présent arrêté.

Article 6: Analyse des risques résiduels

Le tiers demandeur réalise, à la fin des travaux de réhabilitation, une mise à jour de l'analyse des risques résiduels permettant de s'assurer que l'état des milieux est compatible avec l'usage retenu. Cette étude utilise les résultats dans les sols, les gaz de sols et les eaux souterraines après travaux. En cas d'incompatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés, le tiers demandeur propose des mesures de gestion complémentaires.

Article 7: Surveillance de la qualité des eaux souterraines

Article 7.1 Généralités

Une surveillance de la qualité des eaux souterraines est réalisée selon les dispositions ci-dessous. Si les résultats de cette surveillance montrent une évolution défavorable des teneurs mesurées, le tiers demandeur en informe l'inspection des installations classées et propose les mesures correctives à engager.

L'entretien et la cessation d'utilisation des piézomètres se font conformément à une norme reconnue et en vigueur (N F X 10-999, NF X 31-614 ou équivalente).

Article 7.2 Modalités du suivi sur site et hors site

Le suivi des eaux souterraines est effectué sur site via les six piézomètres installés depuis 2019 (11, D5, 08, PZ-H6, PZ-I9 et PZ-C9).

Si un piézomètre est détruit du fait des travaux de réhabilitation, un nouveau piézomètre doit être créé à proximité.

Le tiers-demandeur propose également à l'inspection des installations classées l'implantation d'un piézomètre permettant la surveillance hors site des eaux souterraines, dont l'emplacement doit se situer au sud du site, boulevard Raynouard. Il assure la surveillance des eaux via cet ouvrage dans les mêmes conditions que celles prévues pour les piézomètres sur site.

Une campagne de surveillance de la qualité des eaux souterraines est réalisée avant le démarrage des opérations d'excavation et de façon bimensuelle jusqu'à la fin des opérations d'excavation pour chaque phase de travaux.

Dans le cadre du suivi post-travaux de chaque phase, la surveillance de la qualité des eaux souterraines est effectuée selon une fréquence de deux fois par an, correspondant aux hautes eaux et aux basses eaux. La période minimale de surveillance est de 4 ans. À son issue, la surveillance peut être poursuivie sur demande de l'inspection, notamment en cas d'impacts en limite de site ou hors site.

Article 7.3 Prélèvements et analyses

Les prélèvements et analyses sont réalisés suivant les normes en vigueur, à défaut suivant des méthodes reconnues. Cette surveillance porte sur l'ensemble des substances susceptibles d'être présentes, telles qu'identifiées dans le mémoire de réhabilitation et au minimum sur :

- Hydrocarbures CS-C10 et Hydrocarbures C10-C40;
- HAP;

- BTEX;
- phénols.

Article 7.4 Rapport de suivi- restitution des résultats

Un rapport relatif aux résultats des campagnes de prélèvement est établi tel que prévu par le guide « Surveillance de la qualité des eaux souterraines appliquée aux ICPE et sites pollués » publié par le Ministère de la transition écologique et solidaire de mai 2018:

- à la fin de la phase travaux ;
- à l'issue de la période de 4 ans (bilan quadriennal).

Pendant la phase travaux, les résultats d'analyses sont communiqués à l'inspection des installations classées dans la semaine suivant l'intervention sur site ; les résultats sont ensuite transmis de façon annuelle.

Les rapports d'analyse sont tenus à la disposition de l'Inspection.

Article 8: Restrictions d'usage

Le tiers demandeur met en œuvre les mesures constructives prévues dans le mémoire de réhabilitation du 28 avril 2020 (ref. 07MES342 BA) établi par ERG Environnement et applique les restrictions d'usage minimales suivantes :

- absence d'usage sensible sur l'ensemble du site ;
- couverture des sols en place au moyen d'enrobé, de dalles béton ou de terres saines (sur 30 cm au minimum) ;
- mise en place des conduites d'alimentation en eau potable de nature métallique dans des tranchées remplies de matériaux sains ;
- pas de plantation de fruitiers et de potager en pleine terre ;
- pas d'usage des eaux souterraines.

Le tiers demandeur transmet au préfet du Var, dans un délai maximal de trois mois à compter de l'accomplissement de chacune des deux phases de travaux, un dossier de servitudes d'utilité publique.

Article 9 : Frais

Tous les frais occasionnés par les études et travaux menés en application du présent arrêté sont à la charge du tiers demandeur.

Article 10: Délais et voies de recours

La présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction.

Elle peut être déférée au tribunal administratif de Toulon :

- par l'exploitant, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ;
- par les tiers intéressés, dans un délai de 4 mois à compter de son affichage.
- Un recours gracieux ou hiérarchique est possible dans le délai de deux mois.

Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais indiqués ci-dessus.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'une installation classée que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté portant autorisation de l'installation ou atténuant les prescriptions primitives ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

Article 11: Publicité

En vue de l'information des tiers :

Une copie de l'arrêté d'autorisation environnementale est déposée à la mairie de Toulon et peut y être consultée.

L'arrêté est affiché à la mairie de Toulon pendant une durée minimum d'un mois ; procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire et adressé à la préfecture du Var.

L'arrêté est publié sur le site Internet de la préfecture du Var, pendant une durée minimale de quatre mois.

Article 12: Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le maire de Toulon, l'inspecteur de l'environnement de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur et le directeur de la société Var Aménagement Développement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée, pour information, au directeur départemental des territoires et de la mer, au directeur général de l'agence régionale de santé (délégation départementale du Var), au directeur départemental des services d'incendie et de secours du Var ainsi qu'au président de la société ENGIE. »

Dans le cadre de l'exécution de cet arrêté, la société Var Aménagement Développement, a adressé à la Préfecture une garantie financière établie par ARKEA BANQUE, le 27 octobre 2020, dont une copie est demeurée **ci-annexée (Annexe 4)**.»

VI- Aux termes de l'acte de vente par la **Commune de TOULON** au profit de la société **VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT** des parcelles cadastrées section AP n°524 (Article un dans le texte ci-après retranscrit) et n°554 (article deux dans le texte ci-après retranscrit) reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 29 et 30 septembre 2021, ce qui suit littéralement retranscrit :

« Conformément à l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- que, **à sa connaissance** :
 - . les biens ont fait partie d'un plus vaste ensemble ayant accueilli une usine à gaz soumise à autorisation notamment au titre des dispositions de la loi sur les établissements dangereux, incommodes et insalubres dont l'activité a débuté en 1845,
 - . l'exploitation de l'installation a cessé depuis plusieurs années et n'a pas fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité dans la mesure où celle-ci n'était pas exigée à la date de l'arrêt de l'exploitation.
 - . Les activités industrielles ont entraîné la manipulation et le stockage de substances chimiques, telles que, notamment, des goudrons, phénols, eaux ammoniacales, matières épurantes, benzol, hydrocarbures ainsi que d'autres substances mais ne semble pas avoir entraîné le stockage de substance radioactive,
 - . les biens sont susceptibles d'être affectés, eu égard à leur situation environnementale, par l'exploitation passée d'Installations Classées ou d'autres activités présentant des inconvénients pour l'Environnement,
 - . les biens sont susceptibles de contenir des déchets considérés comme abandonnés.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare, plus particulièrement, qu'il résulte des stipulations de l'acte d'acquisition **du bien formant l'article un**, analysé en l'origine de propriété ci-après, ce qui suit littéralement retranscrit :

CONVENTION DE RESTRICTIONS D'USAGE DU SOL

1° Constitution de ces restrictions d'usage

Le **CEDANT** déclare que le terrain objet des présentes faisait partie d'un plus grande ensemble sur lequel était édifiée une ancienne usine à gaz dont l'exploitation a cessé en 1973.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que l'immeuble objet des présentes est destiné à l'élargissement de la voirie.

En considération de cet usage souhaité par LE **CESSIONNAIRE** tel que défini ci-dessus et par le plan ci-annexé, LE **CESSIONNAIRE** et LE **CEDANT** conviennent de constituer les restrictions d'usage de sol dans l'emprise de l'immeuble vendu dans les conditions ci-après définies et de rendre opposables ces restrictions d'usage aux tiers en publiant la présente convention au fichier immobilier.

LE CESSIONNAIRE s'engage à assurer, à ses frais et sous sa responsabilité, la permanence de l'isolation de surface de son projet consistant en la réalisation de parkings et voiries.

En conséquence, les excavations et affouillements de sol sont déconseillés. Dans l'hypothèse où le CESSIONNAIRE procéderait à des excavations sur le terrain objet des présentes, il en prendra seul à sa charge et sous sa responsabilité l'ensemble des conséquences sans recours contre le cédant.

Par ailleurs, toute plantation destinée à la consommation humaine est prohibée.

En outre, LE CESSIONNAIRE s'interdit de réaliser des forages ou des puits captant les eaux souterraines, ainsi que tout rabattement de la nappe phréatique.

En cas de changement d'usages par rapport à ceux précédemment décrits, LE CESSIONNAIRE ou ses sous-CESSIONNAIRES réaliseront, à leur charge et sous leur responsabilité, ledit changement d'usage.

2) Pérennité des restrictions d'usage

Ces restrictions conventionnelles ci-dessus convenues s'appliqueront à tous les propriétaires successifs et à tout locataire ou occupant, à quel que titre que ce soit.

Par suite LE CESSIONNAIRE s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux portant sur tout ou partie du terrain, à transmettre l'intégralité des informations relatives à l'état environnemental du terrain, contenues dans le présent article et à dénoncer au nouvel ayant-droit les restrictions d'usage énoncées ci-dessus, en obligeant expressément ledit ayant-droit à transmettre cette information et à respecter ces restrictions en son lieu et place dans leur totalité.

A cette fin, le contenu du présent article, devra être littéralement rappelé dans tous les actes constatant la mutation de propriété ou de jouissance ou la constitution de droits réels ou personnels sur le terrain objet des présentes et comme tel publié à la Conservation des Hypothèques, conformément à l'article 28-1 du décret 55-22 du 4 janvier 1955, en vue de le rendre opposable aux tiers.

Les présentes restrictions d'usage sont concédées à titre gratuit et sans indemnités, celles-ci étant d'ores et déjà prises en compte dans le prix de la présente vente.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où, en application de l'article L 515-12 du Code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique viendraient à reprendre tout ou partie des restrictions d'usage ci-après définies, les servitudes d'utilité publique ainsi constituées pourront se substituer en totalité ou en partie, aux restrictions d'usage concernées, sans l'intervention ni le consentement du CEDANT dont la responsabilité ne pourra en aucune manière être recherchée en pareil cas, et sans pour autant que le CESSIONNAIRE ou ses ayants droit soient fondés à réclamer une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit et notamment au titre de l'article L. 515-11 du Code de l'environnement.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble de cette situation et accepte l'ensemble des conditions d'exercice de ces restrictions d'usage.

La présente constitution de servitude sera publiée au bureau des hypothèques compétent en même temps que le présent acte.

Toutefois, pour les besoins de la -publicité foncière et le calcul du salaire du Monsieur le Conservateur des Hypothèques uniquement et sans tirer à autre conséquence, la présente convention de restriction d'usage est évaluée à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €).

LE CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et accepter les conditions d'exercice de ladite servitude. »

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble de cette situation et accepte l'ensemble des conditions d'exercice de ces restrictions et précautions d'usage en ce qu'elle s'applique au bien vendu.

VII- Aux termes de l'acte de dépôt susvisé de la présente opération établi à la requête du **VENDEUR** en cours de publication au service de publicité foncière de TOULON 2, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Restrictions d'usage »

Constitution de ces restrictions d'usage

Chaque acquéreur de tout ou partie des parcelles cadastrées section AP n°561 et 565 (terrain, volume, lot de copropriété...) et devront se conformer aux restrictions et précautions d'usage ci-après :

- **L'utilisation du Bien devra toujours être compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe et ne pas être affecté à un usage sensible ;**
- **Sous cette réserve, toute modification de l'usage du Bien par rapport à l'usage tertiaire (immobilier d'entreprises et d'équipement énoncé par l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020) est subordonnée à la réalisation, par le responsable du changement d'usage, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie applicable, en ce compris, le cas échéant, des mesures constructives adaptées ;**
- **Les sols devront être recouverts d'enrobé, de dalles bétons ou de terres saines (sur 30 cm au minimum)**
- **Les conduites en eau potable devront être de nature métallique et mise en place dans des tranchées remplies de matériaux sains**
- **L'aménagement de jardins potagers en pleine terre y compris la plantation d'arbres fruitiers en pleine terre seront exclus.**
- **Tout usage des eaux souterraines est interdit**
- **Sans préjudice de ce qui précède, tous travaux entrepris affectant le sol et le sous-sol du Bien (notamment affouillement, mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet de mesures de précautions adaptées (dont notamment la mise en œuvre d'un plan d'hygiène et de sécurité pour la protection de la santé des travailleurs pendant les travaux)**

En cas de non-respect des restrictions et des précautions ci-dessus, chaque Acquéreur, leurs ayants droits ou ayants cause ou sous-acquéreurs seront les seuls responsables de cette situation et assureront à leur charge et sous leur responsabilité, toutes les conséquences qui en découleront sans que la responsabilité du lotisseur-Vendeur ne puisse être recherchée à quelque titre ou qualité ou pour quelque conséquence que ce soient.

De plus, et pour parfaire l'information des futurs propriétaires de terrain, le lotisseur porte à leur connaissance les préconisations résultant de la circulaire ministérielle délivrée par le Ministère de la Santé et des solidarités, le Ministère de l'écologie et du développement durable et le Ministère de l'équipement, des transports, du logement et du tourisme et de la mer, le 8 février 2007 : « Implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles » qui demeure jointe et annexée aux présentes.

La signature de l'acte d'acquisition de tout ou partie des parcelles concernées (notamment des volumes, des lots de copropriété...) emportera consentement sans réserve de l'**ACQUEREUR** à la présente convention de restrictions d'usage.

Pérennité des restrictions et précautions d'usage

Ces restrictions et précautions conventionnelles ci-dessus stipulées s'appliqueront à tous les propriétaires successifs et à tout locataire ou occupant, à quelque titre que ce soit, de tout ou partie des parcelles susvisées (terrain, volume, lot de copropriété...).

Par suite, chaque propriétaire de tout ou partie des parcelles concernées devra, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux portant sur tout ou partie du terrain, transmettre l'intégralité des informations relatives à l'état environnemental du Bien, contenues dans le présent article et à dénoncer à tout nouvel ayant droit, ayant cause, acquéreur successif, locataire ou occupant, en exigeant de leur part de respecter et de faire respecter ces restrictions en ses lieux et place dans leur totalité.

A cette fin, le contenu du présent article sera rappelé dans tous les actes constatant la mutation de propriété ou de jouissance de tout ou partie de tout ou partie des parcelles objet des présentes.»

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette stipulation de restrictions d'usage et y consent sans réserve en ce qu'elle s'applique au bien vendu.

VIII- Réitérer les déclarations ci-avant retranscrites faites par ses propres vendeurs et notamment :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- que, à sa connaissance :
 - . les biens ont fait partie d'un plus vaste ensemble ayant accueilli une usine à gaz soumise à autorisation notamment au titre des dispositions de la loi sur les établissements dangereux, incommodes et insalubre dont l'activité a débuté en 1845,
 - . l'exploitation de l'installation a cessé depuis plusieurs années et n'a pas fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité dans la mesure où celle-ci n'était pas exigée à la date de l'arrêt de l'exploitation.
 - . Les activités industrielles ont entraîné la manipulation et le stockage de substances chimiques, telles que, notamment, des goudrons, phénols, eaux ammoniacales, matières épurantes, benzol, hydrocarbures ainsi que d'autres substances mais ne semble pas avoir entraîné le stockage de substance radioactive,
 - . les biens sont susceptibles d'être affectés, eu égard à leur situation environnementale, par l'exploitation passée d'Installations Classées ou d'autres activités présentant des inconvénients pour l'Environnement,
 - . les biens sont susceptibles de contenir encore des déchets considérés comme abandonnés.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Par suite, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé, notamment suite aux éléments donnés ci-dessus par le **VENDEUR**, des anciennes activités exercées sur le terrain et des dangers ou inconvénients pouvant en résulter, dans les conditions prévues par l'article L.514-20 du Code de l'environnement précité.

Travaux de Réhabilitation pour mise en compatibilité pour un usage tertiaire (immobilier d'entreprises et d'équipements publics)

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu, conformément aux dispositions de l'article R 512-76 du Code de l'Environnement, sur la parcelle cadastrée section AP numéro 526, de laquelle provient partie de l'assiette de l'ensemble volumétrique dont dépendent les biens objet des présentes, la substitution à la société **ENGIE** pour la réhabilitation du site **en vue de le rendre compatible avec un usage tertiaire (immobilier d'entreprises et d'équipements publics)** suivant arrêté délivré par Monsieur le Préfet du Var le 15 octobre 2021 ci-avant retranscrit.

Le **VENDEUR** déclare que ledit arrêté publié en mairie le 27 octobre 2021 et sur le site internet de la Préfecture le 16 octobre 2021 n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai réglementaire ainsi que confirmé par :

- une attestation de non recours gracieux délivrée par la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial de la Préfecture du Var en date du 10 décembre 2021,

- Une attestation délivrée par le Greffe du Tribunal Administratif du Var en date du 17 janvier 2022,

La copie dudit arrêté et attestations demeure jointe et annexée au dépôt de pièces susvisées.

Le diagnostic complémentaire des milieux air du sol et eaux souterraines – EQRS du 28 avril 2020 sur lequel s'appuie ledit arrêté préfectoral prévoit une réalisation des travaux en deux phases :

- Phase 1 (prévisionnel : octobre 2020 – décembre 2020) : « terrassement du Lot 1 bâtiment A « GRDF » et construction du bâtiment Grdf »
- Phase 2 (prévisionnel : mars 2022 – juillet 2022) : « terrassement du lot 2 bâtiment « SILO » et bâtiments C et D « bâtiments tertiaires) »

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare, concernant la partie des biens objet des présentes provenant de la division de la parcelle cadastrée section AP numéro 522, qu'il a engagé les mêmes travaux que ceux prescrit par l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2021 afin de permettre l'usage tertiaire desdits biens ainsi que confirmé par une attestation de la société ERG Environnement en date du 29 juin 2022 qui demeure jointe et annexée à l'acte de dépôt de pièces de la présente opération de construction et qui est ci-après littéralement retranscrite par extrait :

« Depuis 2020, la société d'économie mixte VAD a engagé des travaux de réhabilitation de la qualité des sols du secteur Les Loubières sur la commune de Toulon (83).

ABO-ERG Environnement fait partie du groupement de maîtrise d'oeuvre (Citadia, Ceretti, ABO ERG Environnement) des travaux de terrassement sur le secteur : les parcelles cadastrales concernées par ces travaux sont les parcelles 524, 553, 554, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566. ABO ERG Environnement est en charge au sein de ce groupement du suivi des travaux de dépollution et de gestion des déblais.

Les parcelles 554 et 559 font l'objet de travaux de réhabilitation ayant pour objet la création d'un parc paysager. Ces travaux sont réalisés suivant les préconisations du Plan de Gestion réalisé par ABO-ERG Environnement en sept 2020, dossier n°07 MES 342 B a ENV VP CBk.

Les parcelles 553, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566 anciennement 526 et 524 font l'objet de travaux de réhabilitation, suivant les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 15 octobre 2020. L'objectif de ces travaux est d'obtenir une qualité des sols compatible avec un usage de type tertiaire (immobilier d'entreprise et équipements publics). »

Le **VENDEUR** déclare que :

- les travaux de réhabilitation de la « phase 1 » ont été totalement achevés et ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat de fin de travaux de l'article R 512-39-3 du Code de l'Environnement qui demeure joint et annexé à l'acte de dépôt de pièces susvisé.

- les travaux de réhabilitation de la « phase 2 » ont été totalement achevés ainsi qu'il résulte de :

a-) L'attestation en date du 03 mars 2023 dressée par la société dénommée ERG-ABO Environnement dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits par extrait :

« ABO-ERG Environnement a été missionnée Maître d'Oeuvre, missions B310, B320 et B330 de la norme NF X 31-620, pour le compte de la Société d'Economie Mixte Var Aménagement Développement, dans le cadre des travaux de dépollution et d'aménagement de l'ancienne usine à gaz de Toulon La Loubière.

Cette mission a été exécutée en groupement avec Citadia (mandataire) et Cerretti.

Les travaux de la phase 2 ont été réalisés sur la parcelle AP 524, 560, 561, 562, 563, 564 et 565 à compter du 18 septembre 2022 et ont été achevés le 28 février 2023, le tout en conformité avec les prescriptions du « Diagnostic complémentaire des milieux sols, air du sol et eaux souterraines - EQRS prédictive et plan de gestion réalisés » du 28 avril 2020 dossier n° 07 M ES 342 B a ENV VP CBk auquel est adossé l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020.

Les matériaux excavés (60 000 m3) ont été triés et 13 000 m3 ont été criblés. Aux termes des travaux, 50 000 m3 furent évacués en filières autorisées. Les chiffres seront confirmés lors de la rédaction du DOE.

Sur la base du suivi de travaux, ABO-ERG Environnement certifie avoir constaté que les travaux de réhabilitation des sols et sous-sols de la parcelle AP 524, 560, 561, 562, 563, 564 et 565 entrepris par la SAEM VAD sont totalement achevés et conformes aux exigences de l'arrêté Préfectoral du 15 octobre 2020 autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement à la société Engie pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine à gaz de Toulon/Loubière »

Ladite attestation demeure jointe et annexée au dépôt de pièces de l'opération susvisé.

b) du procès-verbal de constat de fin de travaux de l'article R 512-39-3 du Code de l'Environnement notifié par courrier de Monsieur le préfet du Var en date du 9 février 2024 duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

« Dans le cadre de l'application de mon arrêté préfectoral du 15 octobre 2020, autorisant la substitution de la société Var Aménagement Développement (VAD) à la société ENGIE, pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine de gaz de Toulon/Loubière, sis à TOULON, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, le rapport de l'inspection des installations classées en date du 2 février 2024, analysant la fin des travaux de la phase 2.

A cet égard, compte tenu des documents que vous avez remis, des constats et de l'analyse du rapport précité, je prends acte de l'achèvement des mesures de réhabilitation, prévues à la phase 2 des travaux du site, qui incombent à votre société dont le projet est un usage de type tertiaire du site (bâtiment et parking).

La surveillance environnementale, via la surveillance de la qualité des eaux souterraines, définie par mon arrêté susdit, demeure. Ce contrôle, qui sera maintenu pendant 4 ans, reposera sur un réseau de 7 piézomètres, mentionnés dans le rapport en annexe, relevés une fois par an, en période de hautes eaux (novembre à février), et, une fois par an, en période de basses eaux (juin à septembre). Les paramètres hydrocarbures totaux, BTEX (dont spécifiquement le benzène et le naphthalène), les HAP et le phénol sont à mesurer selon les conditions fixées par les articles 7.3 et 7.4 de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020.

Il vous appartient de compléter votre dossier de fin de travaux des éléments indiqués dans le rapport, ci-annexé, et de me faire parvenir, sous 3 mois, le dossier de servitudes d'utilité publique, restreignant certains usages, pour les terrains dépollués lors de la phase 2, conformément aux dispositions des articles L 515-8 à L 515-12 du code de l'environnement.

Ce rapport d'inspection, dont j'adresse copie à la société ENGIE, propriétaire du terrain, et à Madame la Maire de TOULON, vaut procès-verbal de constat de fin de travaux au sens des anciennes dispositions de l'article R512-39-3 du code de l'environnement, applicables jusqu'au 31 mai 2022, puisqu'il s'agit d'un établissement dont la cessation d'activité a été déclarée avant le 1^{er} juin 2022.

Dans la perspective de la mise en place des servitudes d'utilité publique, cette transmission vaut également porter à connaissance au sens de l'article L132-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, je vous informe que le montant de la garantie financière, inhérente à cette phase 2 de travaux, peut-être libéré et qu'à ce propos, le rapport de l'inspection de l'environnement vaut procès-verbal de fin de travaux. »

- avoir fait établir le projet de dossier de servitudes d'utilité publique visé dans l'arrêté du 15 octobre 2020 par la société dénommée ERG-ABO Environnement à la date du 18 mars 2024 référence 07 MES 342 B a ENV BUT BUT dont les prescriptions applicables sont ci-après littéralement retranscrites par extrait :

« Les prescriptions suivantes sont applicables :

Prescription n°1 : un recouvrement par au moins 30 cm de terre végétale compatible avec l'usage, enrobé ou dalle béton doit être assuré sur l'emprise du Lot 2 (voir Annexe 2). Il ne devra pas être porté atteinte à cette couverture des sols. Toute intervention sur le sol ou le sous-sol ne sera, en conséquence, autorisée qu'à la condition que :

- la couverture initiale soit restaurée dans son intégralité ou qu'un recouvrement d'un niveau au moins équivalent soit mis en place ;
- les terres situées sous cette couverture soient éliminées dans des filières dûment autorisées à cet effet après caractérisation analytique.

Prescription n°2 : la culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite sur l'emprise du Lot 2.

Prescription n°3 : les réseaux enterrés sont à implanter dans des sols compatibles avec l'usage (matériaux d'apport).

Prescription n°4 : au regard des incertitudes demeurant sur la qualité des eaux souterraines au droit du site, tout pompage et toute utilisation des eaux de la nappe sont interdits au droit des parcelles concernées (Lot 2). En fonction des résultats d'un éventuel suivi de sa qualité, les services compétents de la Préfecture pourront lever cette interdiction sur demande justifiée. La réalisation de forages est interdite sauf pour mettre en place de nouveaux ouvrages de surveillance des eaux souterraines et/ou des fondations.

Prescription n°5 : S'agissant d'interventions ne remettant pas en cause l'usage du terrain, les sols et les matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site, dans la mesure où ils seront recouverts d'un revêtement garantissant leur confinement (conformément à la prescription n°1). A défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.

Prescription n°6 : L'accès aux piézomètres visés par le programme de surveillance arrêté par le service de l'inspection des installations classées (plan d'implantation des piézomètres et programme conforme à l'Arrêté Préfectoral du 15/10/2020, programme pouvant évoluer avec l'accord de l'inspection) devra être assuré à tout moment au représentant de l'Etat et à la société VAD ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

Prescription n°7 : l'Etat sera informé au moins 6 mois à l'avance de toute intention de changement d'affectation des sols. Cette information sera accompagnée d'une Analyse des Risques Sanitaires, conforme aux prescriptions du Ministère de l'Environnement, exposant les mesures mises en oeuvre pour garantir des niveaux de risques sanitaires acceptables. Cette mise à jour de l'analyse des risques pourra induire une actualisation du présent dossier dans le cas où des restrictions d'usage complémentaires seraient recommandées. Toutes les études et travaux à réaliser, le seront à la charge et sous la responsabilité de la personne ou de la société à l'initiative du projet de changement d'usage.

Prescription n°8 : les présentes restrictions d'usage ainsi que tous les éléments qu'elles comportent,

- ne pourront être levées que par suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires ou
- par une étude sanitaire réalisée par un bureau d'études spécialisé et certifié en sites et sols pollués confirmant que les teneurs résiduelles du site sont compatibles avec l'usage envisagé.

Prescription n°9 : le propriétaire devra garder en mémoire l'historique et la qualité du sous-sol du site, et assurer sa surveillance et son maintien en état de manière à préserver la santé des usagers.

Prescription n°10 : en cas de cession ou de mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie des parcelles concernées (Lot 2), le propriétaire s'engage à informer par écrit à tout ayant droit, les servitudes dont elles sont grevées, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en lieu et place. »

Convention des parties sur l'usage des biens

Suite à la réalisation des travaux de réhabilitation susvisée, le **VENDEUR** s'engage :

- à respecter toutes prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2020 et des actes complémentaires suivants notamment le procès-verbal de constat de fin de travaux du (mise à jour de l'analyse des risques résiduels, mise en place de surveillance de la qualité des eaux souterraines...)

- à poursuivre toutes les démarches légales et réglementaires inhérentes auxdits travaux de réhabilitation notamment celle de la mise en place du dossier d'établissement de Servitude d'Utilité Publique (SUP) visé dans l'arrêté du 15 octobre 2020 et les procès-verbaux de constat de fin de travaux,

- à entreprendre toutes nouvelles prescriptions complémentaires qui pourraient être énoncées par la Préfecture en ce qu'il concerne les biens objet des présentes, et, plus généralement, à entreprendre l'ensemble des nouvelles mesures de mise en compatibilité des sols qui seraient nécessaires pour rendre le terrain apte à l'usage tertiaire des biens défini au présent acte. Dans cette hypothèse, **l'ACQUEREUR** des biens présentement vendus autorise d'ores et déjà la réalisation des mesures complémentaires et/ou de surveillance,

Par suite, le VENDEUR déclare que l'état du sol et du sous-sol des biens objet des présentes est, après achèvement des travaux susvisés, compatible avec un usage tertiaire (immobilier d'entreprises et d'équipements publics) tel que défini aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare :

- Confirmer son intention d'affecter les biens audit usage tertiaire – équipements publics et à respecter les restrictions d'usage stipulées aux présentes et par l'autorité administrative dans le cadre de la servitude d'utilité publique,

- Faire son affaire strictement personnelle du respect par le VENDEUR de ses engagements et le dispenser de la production d'une sûreté en garantie de ses obligations,

- dispenser le notaire soussigné d'intégrer une condition résolutoire en cas de non-réalisation par le vendeur de ses obligations.

Le VENDEUR déclare, toutefois :

- garantir uniquement qu'il a été (et sera procédé), compte tenu de l'état de pollution du Terrain existant, à l'ensemble des mesures de mise en compatibilité des sols nécessaires pour rendre ledit terrain compatible avec la destination tertiaire-équipements publics ci-avant définie.
- Que le terrain est toujours susceptible de contenir des éléments résiduels de pollution.

Par ailleurs, en cas de changement ultérieur d'usage de tout ou partie des biens par **l'ACQUEREUR**, ses ayants droits et ayants causes, ceux-ci devront faire leur affaire personnelle de toutes éventuelles mesures complémentaires ou restrictions d'usage rendues nécessaires à raison de ce changement d'usage, sans garantie, ni recours contre le **VENDEUR** et les précédents propriétaires.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE **- "LA LOUBIERE SILO"**

Ainsi qu'il est ci-avant énoncé, le **VENDEUR** déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes est compris dans le périmètre de l'association syndicale libre dénommée « **LA LOUBIERE SILO** ».

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, la signature des présentes constitue le consentement écrit de **l'ACQUEREUR** et son adhésion à ladite association.

Par suite, **l'ACQUEREUR** devient, du fait même de la présente acquisition et à compter de ce jour, membre de plein droit de ladite Association Syndicale Libre dont les statuts ont été établis aux termes d'un acte susvisé contenant état descriptif de division en volume et cahier des charges reçu aux présentes minutes par Maître

Olivier TEUMA le 12 juillet 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de TOULON 2 le 28 juillet 2023 volume 2023P numéro 17142.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance desdits statuts dont il devra en respecter les stipulations qui s'imposent à lui.

Il est ici rappelé les stipulations figurant au paragraphe "9.3 Paiement et recouvrement des dépenses" des statuts de l'association syndicale libre :

" *Dispositions particulières aux biens soumis au statut de la copropriété*

Lorsque l'appartenance à l'Association est liée à la propriété de biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété et, par exception au principe ci-dessus, les sommes dues sont appelées par le Président de l'Association auprès du syndic de la copropriété de l'immeuble concerné.

Les copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la copropriété sont solidairement responsables entre eux et avec le syndicat des copropriétaires qu'ils constituent, du paiement des cotisations appelées par l'Association ; cette dernière pourrait donc, à son choix, saisir la totalité de l'immeuble soumis au régime de la copropriété, ou divisément les biens et droits immobiliers d'un ou de plusieurs des copropriétaires sociétaires

Le syndic de la copropriété est habilité à recevoir de l'association les appels de sommes dues, à en assurer le paiement. Pour leur recouvrement par le syndic dans le cadre de la copropriété, les cotisations appelées sont assimilées à des charges de copropriété et réparties entre les copropriétaires en fonction des charges communes à l'ensemble des copropriétaires telles qu'elles seront définies dans le règlement de copropriété de l'immeuble en question. Le syndic de la copropriété jouit pour ce recouvrement des mêmes droits et est tenu des mêmes obligations que pour le recouvrement des charges générales de la copropriété."

Le **VENDEUR** déclare que la première assemblée générale de ladite association syndicale libre est intervenue le 26 novembre 2024 dont la copie du procès-verbal demeure jointe et annexée aux présentes.

CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Représentant de l'association

Le **VENDEUR** déclare que le représentant de l'association est la société LAMY sise à LYON (69009), 32 rue Joannes Carret.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ACQUEREUR** supporte toutes les charges afférentes aux BIENS objet des présentes à compter rétroactivement du ++++++ ainsi que les travaux qui seraient votés en assemblée générale à compter de ce jour.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux **PARTIES** de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Avis de mutation - Avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

Il est rappelé, ci-après, les stipulations de l'article "10.1 Mutation" des statuts de l'association syndicale libre :

" Conformément aux dispositions de l'article 3 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association, un avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à

l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article de la loi du 10 juillet 1965 pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. A défaut, la mutation intervenue serait inopposable à l'Association. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Président peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des biens immobiliers concernés. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Président ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Président ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau membre n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau membre est tenu vis-à-vis de l'Association du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à l'Association.

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association doit, lors du transfert de propriété, informer le futur propriétaire de l'inclusion du bien transféré dans le périmètre de l'Association, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes. Il doit également informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Par exception, l'Association ne pourra pas faire opposition au paiement du prix de vente si la mutation porte sur un bien soumis au régime de la copropriété, l'association appelant, conformément aux stipulations de l'article 9.3, la quote-part de toutes les charges au syndicat des copropriétaires à charge pour ce dernier de répartir cette quote-part entre les copropriétaires et d'en assurer le recouvrement en fonction des dispositions prévues par le règlement de copropriété de l'immeuble concerné et de la loi du 10 juillet 1965."

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers formant l'assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes appartiennent au **VENDEUR** :

- S'agissant de la parcelle cadastrée section AP numéro 561 provenant de la division de la parcelle cadastrée section AP numéro 522 :

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de ses deniers et pour son compte personnel, de :

La Société dénommée **SOCIETE FONCIERE IMMOBILIERE ET DE LOCATION (SOFILO)**, Société Anonyme, au capital de 534.165.480 €, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE Cedex (92050), 20 place de la Défense, identifiée au SIREN sous le numéro 572 184 190 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 23 janvier 2019,

Moyennant un prix principal payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de TOULON 1 le 30 janvier 2019 volume 2019 numéro 1150.

- S'agissant de la parcelle cadastrée section AP numéro 565 provenant de la division de la parcelle cadastrée section AP numéro 526,

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de ses deniers et pour son compte personnel, de :

La Société dénommée **ENGIE**, Société anonyme, dont le siège est à COURBEVOIE (92400), 1 place Samuel de Champlain, identifiée au SIREN sous le numéro 542107651 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes par Maître Olivier TEUMA, le 21 décembre 2020,

Moyennant un prix principal payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de TOULON 2 le 21 janvier 2021 volume 2021P numéro 877.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer aux états descriptifs de division et dépôts de pièces sus-énoncés et, par suite, dispenser le notaire soussigné que la relater aux présentes.

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.

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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

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 figurant aux présentes

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

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

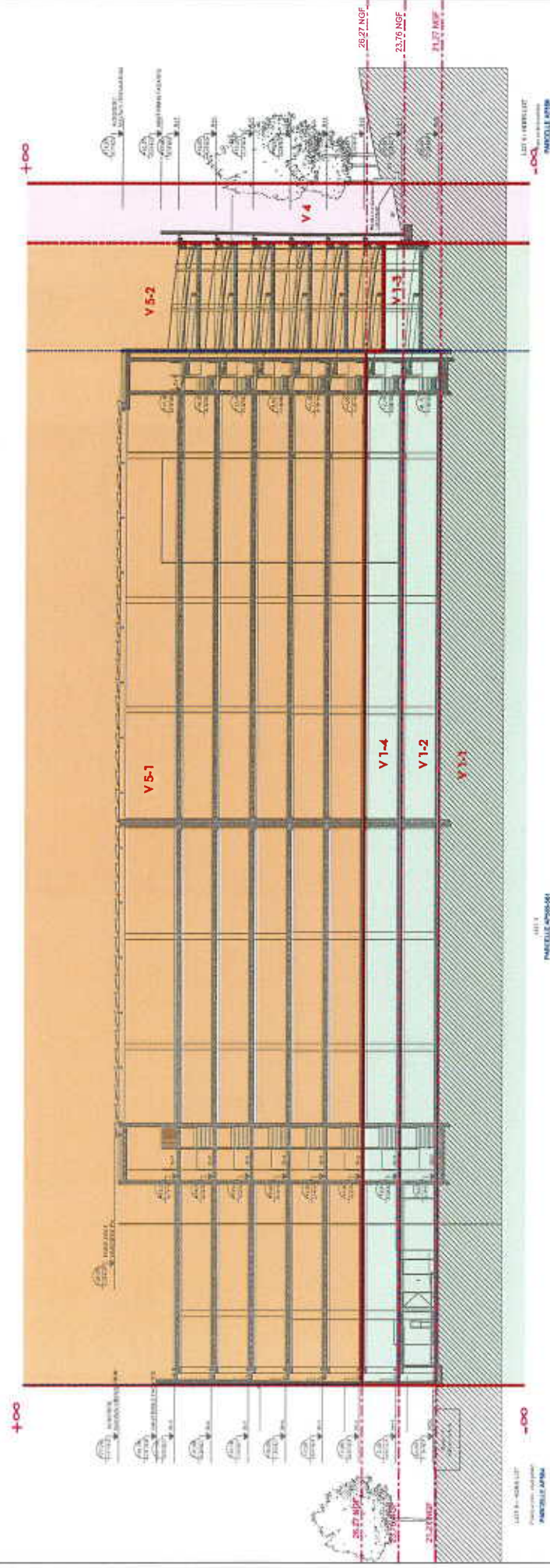
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PLAN JOINT A
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUME
-COUPE AA-
1/250

ETAT DES LIEUX : PLAN DRESSE A PARTIR DES FICHIERS PROJETS FOURNIS EN DATE DU 22/06/2022, (LOU-RRARC-PRO-CPE-11 0-A.dwg)

VALEUR DES LIMITES :
LES LIMITES FIGUREES SUR LE PRESENT PLAN SONT CONFORMES
AUX LIMITES DEFINIES SUR LE PLAN DE DIVISION PRESSE PAR OPSIA,
EN DATE DU 26/01/2022 (REF : 13223-09_PAR_LOT_2_P03).



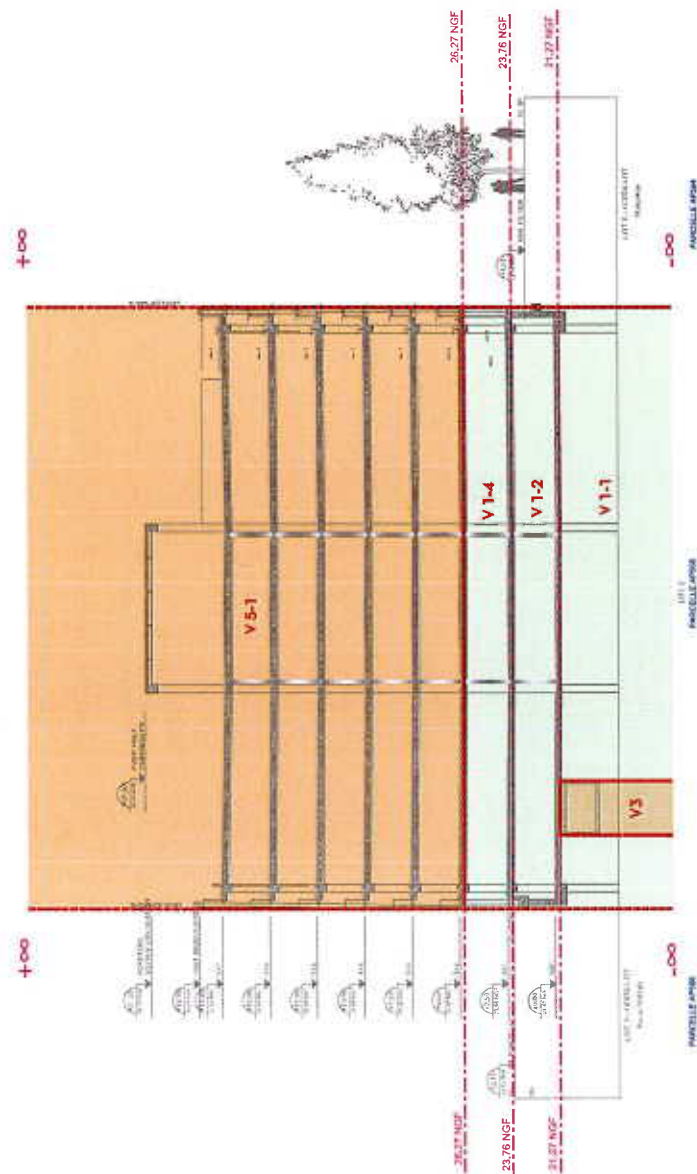
Echelle 1:250

0m 25m

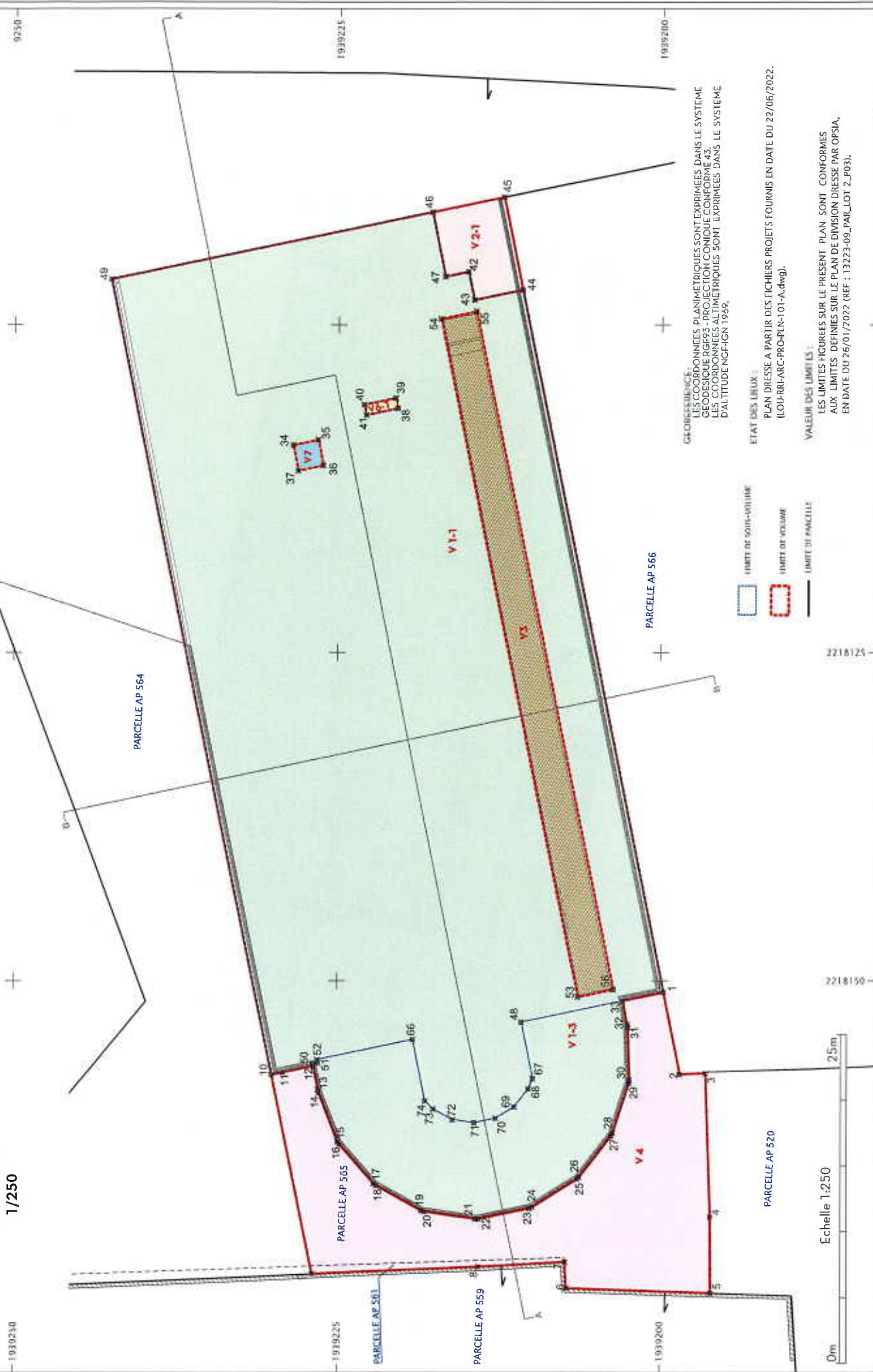
PLAN JOINT A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME -COUPE BB- 1/250

GÉOMÉTRIQUE :
LES COORDONNÉES ALTIMÉTRIQUES SONT EXPRIMÉES DANS LE SYSTÈME
D'ALTITUDE NGF-IGN 1000.
ETAT DES LIEUX :
PLAN DRESSÉ À PARTIR DES FICHIERS PROJETS FOURNIS EN DATE DU 22/06/2022.
(LOU-RR-ARC-PRO-CPE-110-A.dwg).
VALEUR DES LIMITES :
LES LIMITES FIGURÉES SUR LE PRÉSENT PLAN SONT CONFORMES
AUX LIMITES DÉFINIES SUR LE PLAN DE DIVISION DRESSÉ PAR OPSIA,
EN DATE DU 26/01/2022 (REF : 13223-09_PAR_LOT_2_P03).

LIMITE DE SOUS-VOLUME
LIMITE DE VOLUME
LIMITE DE PARCELLE



PLAN JOINT A
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUME
-NIVEAU R-1-
1/250



GÉOMÉTRIE
LES COORDONNÉES PLANIMÉTRIQUES SONT EXPRIMÉES DANS LE SYSTÈME
GÉODÉSIQUE RGF93 - PROJECTION CONIQUE CONFORME 43.
LES COORDONNÉES ALTIMÉTRIQUES SONT EXPRIMÉES DANS LE SYSTÈME
D'ALTITUDE NGF-IGN 1969.

ETAT DES LIEUX :

PLAN DRESSÉ À PARTIR DES FICHIERS PROJETS FOURNIS EN DATE DU 22/06/2022.
(LOU-RR-ARC-PRO-PLN-101-A.dwg).

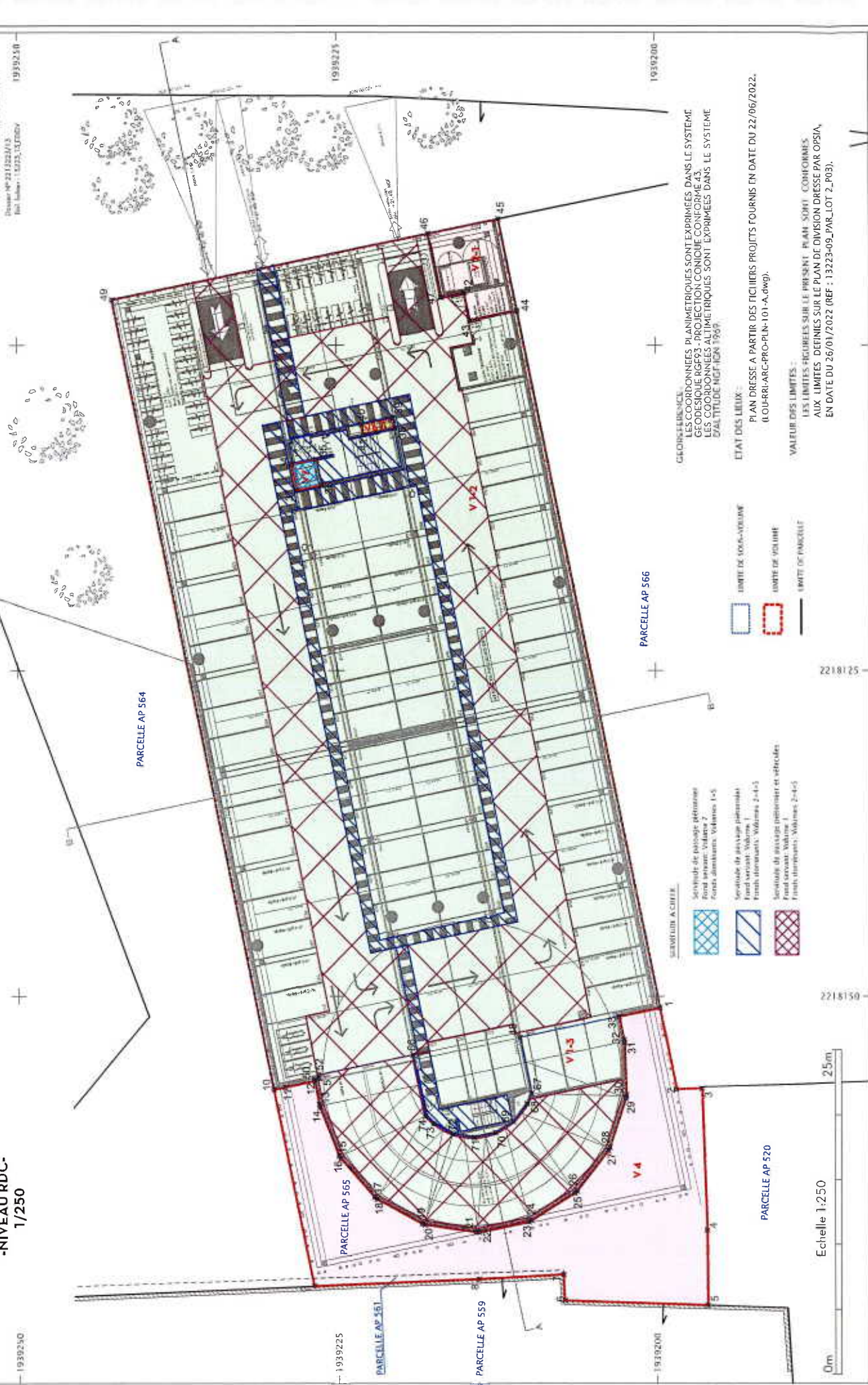
VALEUR DES LIMITES :

LES LIMITES HOUTES SUR LE PRÉSENT PLAN SONT CONFORMES
AUX LIMITES DÉFINIES SUR LE PLAN DE DIVISION DRESSÉ PAR OPSA,
EN DATE DU 26/01/2022 (REF : 13223-09_PAR_LOT 2_P03).

PLAN JOINT A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME -NIVEAU RDC- 1/250



AP Projecté : 01/29/2023
Dossier N° : 21.13221/1.3
Fait à : 1939250



CONSEIL
LES COORDONNÉES PLANIMÉTRIQUES SONT EXPRIMÉES DANS LE SYSTÈME
GÉODÉSIQUE RGF93 - PROJECTION CONIQUE CONFORME 43.
LES COORDONNÉES ALTIMÉTRIQUES SONT EXPRIMÉES DANS LE SYSTÈME
D'ALTITUDE NGF IGN 1969.

ETAT DES LIEUX
PLAN DRESSÉ À PARTIR DES FICHIERS PROJETS FOURNIS EN DATE DU 22/06/2022.
(LOU-RI-ARC-PRO-PLN-101-A.dwg).

VALEUR DES LIMITES :
LES LIMITES FIGURÉES SUR LE PRÉSENT PLAN SONT CONFORMES
AUX LIMITES DÉFINIES SUR LE PLAN DE DIVISION DRESSÉ PAR OPSIA,
EN DATE DU 26/01/2022 (REF : 13223-09_PAR_LOT_2_P03).

LIMITES DE VOLUME
LIMITES DE VOLUME
LIMITES DE PARCELLE

SERVITUDE A CHIFFRE
Servitude de passage pédestre
Front servant : Volumes 2
Fronts limitaires : Volumes 1-4-5
Fronts limitaires : Volumes 1-4-5
Servitude de passage automobile
Front servant : Volumes 1
Fronts limitaires : Volumes 2-4-5
Servitude de passage automobile et véhicules
Front servant : Volumes 1
Fronts limitaires : Volumes 2-4-5

PARCELLE AP 520

Echelle 1:250

PLAN JOINT A
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUME
-NIVEAU R+1-
1/250



HP Mairie - 20-2476-voirie.fr, 077121010
Dossier n° 2113223-013
Rég. Urban. - 13223-151000

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

2218100

1939250

1939250

2218150

2218125

Estadística: 21/05/2019 17:43
 Usuario: Veng-2464-L27M0



République Française

VILLE DE TOULON

Hôtel de Ville - Avenue de la République - CS 71407 - 83056 TOULON Cedex - 04 94 36 30 00

Commissions Communales
de Sécurité et d'Accessibilité
Tél. 04 94 36.32.63
ccsa@mairie-toulon.fr

25/AR/03/39

Arrêté d'ouverture au public d'un Etablissement Recevant du Public

Nous Josée MASSI Maire de TOULON,

VU le décret n° 95.260 du 08 mars 1995 relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité modifié par les décrets n° 97-645 du 31 mai 1997, n° 2004-160 du 17 février 2004 et n° 2006-1089 du 30 août 2006,

VU l'arrêté préfectoral n°15/183 du 16 décembre 2015 portant création de la Commission Consultative Départementale de la Sécurité et d'Accessibilité dans le département du Var,

VU l'arrêté préfectoral du 16 mars 2016 portant création de la Commission Communale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,

VU l'arrêté préfectoral du 16 mars 2016 portant création de la Commission Communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations recevant du public,

VU l'arrêté du Maire de Toulon en date du 3 mai 2023 désignant Monsieur Laurent JEROME pour le représenter dans les missions qui lui sont confiées en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,

VU l'arrêté du Maire de Toulon en date du 8 novembre 2023 désignant Madame Karima DRIDI pour le représenter dans les missions qui lui sont confiées en matière d'accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations recevant du public

VU le Code de la Construction et de l'Habitation

VU l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP et IOP lors de leur construction ou de leur création,

VU l'arrêté du 8 décembre 2014 modifié par l'arrêté du 28 avril 2017 relatif à l'accessibilité pour les personnes handicapées des ERP existants et des IOP existantes,

VU l'arrêté du 11 septembre 2007 relatif au dossier permettant de vérifier la conformité de travaux d'un ERP avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées,

VU l'arrêté du 25 Juin 1980 modifié portant règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public,

VU l'arrêté du 9 mai 2006, fixant les dispositions complémentaires applicables aux parcs de stationnement couverts Type PS,

VU l'arrêté du Maire de Toulon – Ancien Ministre en date du 7 mars 2022, autorisant l'exécution des travaux conformément au dossier de permis de construire n°083 137 21C0190 accordé à Monsieur Jérôme CHABERT, Directeur Général Var Aménagement Développement et concernant l'établissement PARKING SILO LA LOUBIERE sis au Boulevard Raynouard - La Loubière - 83000 Toulon,

VU la demande d'autorisation d'ouverture au public présentée le 20 décembre 2024, par Monsieur Jérôme CHABERT, Directeur Général Var Aménagement Développement,

VU l'avis DEFAVORABLE formulé par la Commission Communale de Sécurité, à l'issue de la visite avant ouverture en date du 6 mars 2025,

VU l'avis FAVORABLE formulé par la Commission Communale de Sécurité, à l'issue de la commission communale plénière en date du 27 mars 2025 suite aux levées de réserves transmises par le maître d'ouvrage,

VU l'attestation constatant que les travaux respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées établie par BUREAU VERITAS en qualité d'organisme de contrôle technique en date du 27 mars 2025 conformément à l'arrêté du 22 mars 2007 modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007

ARRETONS

ARTICLE 1 : l'arrêté n°25/AR/03/35 est abrogé

ARTICLE 2 : L'ouverture au public de l'établissement
dénommé : PARKING SILO LA LOUBIERE situé Boulevard Raynouard - La Loubière
dans le cadre de l'exercice d'une activité de parc de stationnements couverts de 632 véhicules classé en
Etablissement Recevant du Public de type PS

est autorisée

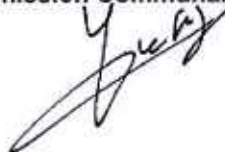
ARTICLE 3 : L'exploitant est tenu de se conformer aux règles générales de sécurité incendie applicables aux
Etablissements Recevant du Public, conformément aux textes sus visés, ainsi qu'aux observations formulées dans
le Procès-verbal de la Commission Communale de Sécurité en date du 27 mars 2025 et dans l'attestation de
vérification sur l'accessibilité aux personnes handicapées établie par BUREAU VERITAS en qualité d'organisme de
contrôle technique en date du 25 mars 2025.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté est transmis ce jour au représentant de l'Etat dans le Département ; il est
exécutoire à compter de sa réception.

ARTICLE 5 : Le Directeur Général des Services de la Ville de Toulon, et les autorités investies du
pouvoir de police sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la notification et de l'exécution du
présent arrêté.

Toulon, le 27 mars 2025

Josée MASSI
Maire de Toulon
P/O Denis GUTIERREZ
Conseiller Municipal délégué à la
Commission Communale de Sécurité



**MAIRIE
DE TOULON**

**CERTIFICAT D'URBANISME – Simple information
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 10/03/2025

**N° CU 083 137 25 U0776
(SECTEUR EST)**

Type de demande : **Certificat d'urbanisme d'information**

Déposée le : **10/03/2025**

Par : **SCP TEUMA DIDELOD AILLAUD**

Demeurant à : **32 Rue Victor Clappier
83000 TOULON**

Sur un terrain sis à : **Boulevard Francois Raynouard
AP 561, AP 565**

Superficie : 2514 m²

Le Maire au nom de la commune
CERTIFIE :

ARTICLE 1 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN *

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Projet n°3
Plan local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 27 juillet 2012 ses mises à jour et modifications successives, zone URI

* Le règlement du PLU est consultable sur le site internet de la ville (www.toulon.fr)

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain renforcé

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'URBANISME ET D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Couloir des voies bruyantes : Couloir 1

Couloir des voies bruyantes : Couloir 3

Couloir des voies bruyantes : Couloir 4

Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz

Le terrain est situé dans un secteur d'information des sols (SIS) crée par arrêté préfectoral du 26 avril 2019

Conformément à l'arrêté préfectoral 2020-87 en date du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les projets de logements devront respecter les dispositions de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ACCORDS NECESSAIRES

GRDF

ESID (Etablissement du Service d'Infrastructures de la Défense)

ARTICLE 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

TAXE D'AMENAGEMENT

Part intercommunale

Délibération du Conseil Métropolitain n° 19/06/219

5 %

DOSSIER N° CU 083 137 25 U0776 (SECTEUR EST)

PAGE 2 / 3

en date du 27 juin 2019 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur son territoire,	
Délibération motivée par secteurs n° 18/11/332 en date du 23 novembre 2018 instaurant un taux supérieur à 5 % de la taxe d'aménagement	13 % (Secteur Nord Démocratie)
Délibération motivée par secteurs n° 18/11/332 en date du 23 novembre 2018 instaurant un taux supérieur à 5 % de la taxe d'aménagement	10 % (Secteur Font Pré)
Part départementale (Délibération n° A19 de l'assemblée départementale en date du 17/06/2011 instituant la part départementale de la taxe d'aménagement sur le territoire du département du Var)	2,3 %
Valeur forfaitaire par emplacement de parking non compris dans la surface imposable d'une construction, notamment les parkings ouverts (Délibération du Conseil Métropolitain n° 19/06/219 en date du 27 juin 2019 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur son territoire)	2000 €
Valeur forfaitaire pour les piscines	200 € / m²
Valeur forfaitaire par emplacement de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs	3000 €
Valeur forfaitaire par emplacement pour les habitations légères de loisirs	10000 €
Valeur forfaitaire par éolienne dont la hauteur est supérieure à 12 m	3000 € / éolienne
Panneaux photovoltaïques posés au sol	10 € / m²

FAIT GENERATEUR DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

- Opérations de construction
- Opérations de reconstruction
- Opérations d'agrandissement
- Installations ou aménagements soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme :
 - Emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs
 - Emplacements d'habitations légères de loisirs
 - Piscines
 - Panneaux photovoltaïques au sol
 - Eoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
 - Emplacements de stationnement non compris dans la surface imposable d'une construction, notamment les parkings ouverts
- Procès-verbal suite à infraction

REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE
0,4 %

ARTICLE 6 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Aléa incendie de forêt : Très faible.

La commune est soumise à un risque de retrait-gonflement des sols argileux (aléa modéré, cartographie consultable sur le site <https://erial.georisques.gouv.fr/#/>). A ce titre, toute décision d'autorisation de construire pourra mentionner que des dispositions constructives doivent être prises pour en limiter les effets.

Le terrain objet de la présente demande de certificat d'urbanisme est classé en zone de sismicité 2 (décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 entrés en vigueur le 1^{er} mai 2011).

Toulon, le 26/03/2025

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

