

**N° DP 25/587**

## **DECISION DU PRESIDENT**

### **ACQUISITION D'UNE PARCELLE A LA SEYNE-SUR-MER CHEMIN DE L'EVESCAT AUX SABLETTES CADASTRÉE SECTION AW N°0516**

#### **Le Président de la Métropole**

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

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

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

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

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA SEYNE-SUR-MER,

**VU** que dans le cadre du dispositif en vigueur de consultation des Domaines, la valeur vénale estimée de cette acquisition est inférieure au seuil de saisine réglementaire concernant les administrations publiques,

**VU** le document modificatif du parcellaire cadastral n°9197H réalisé par le cabinet GEOSAT, géomètres experts,

**CONSIDERANT** le souhait de la commune de la Seyne-sur-Mer de procéder, au début des années 2010, aux régularisations foncières relatives à l'emplacement réservé n°53 inscrit au PLU, portant sur la voie communale n°215 dite « chemin de l'Évescat aux Sablettes », au titre duquel celle-ci a engagé avec les riverains, des négociations ayant abouti à une maîtrise foncière partielle,

**CONSIDERANT** que la parcelle objet de la présente n'est pas impactée par ledit emplacement réservé, mais intégrée au domaine public,

**CONSIDERANT** que depuis sa création la Métropole Toulon Provence Méditerranée exerce la compétence « voirie » en lieu et place des communes membres,

**CONSIDERANT** que l'acquisition de cette parcelle permettra son classement dans le domaine public routier,

**CONSIDERANT** l'accord de cession donné le 4 décembre 2024, par Monsieur Philippe HERITIER, représentant la SCI VITALE, concernant la cession de cette emprise pour un montant de 1 € symbolique au titre de l'indemnité d'acquisition amiable, laquelle SCI VITALE a cédé la totalité des parts sociales à la société MAUREVAR,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ACQUERIR** pour un montant d'un euro symbolique (1 €) la parcelle sise sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83500) chemin de l'Evescat aux Sablettes et cadastrée section AW n°0516 d'une superficie de 5 m<sup>2</sup> issue du n°0269, en nature de voirie et de dépendance de voirie.

### **ARTICLE 2**

**DE DIRE** qu'un document modificatif du parcellaire cadastral n°9197H a été réalisé par le cabinet GEOSAT, géomètres experts.

### **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que l'emprise acquise sera classée ultérieurement dans le domaine public routier métropolitain.

## **ARTICLE 4**

**D'ETABLIR ET DE SIGNER** tous les documents permettant d'officialiser cette acquisition, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment celles figurant dans le projet d'acte, en annexe.

## **ARTICLE 5**

**DE DESIGNER** l'office notarial du Beausset « Vancia RELAVE et Virginie HALTER » notaires associés, aux fins de rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition dont tous les frais seront supportés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

## **ARTICLE 6**

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits à l'opération n° 74010 – ANTLS, fonction 844 , article 2112 du Budget Principal 2025.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **28 MAI 2025**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée





2011 MAR 22

Commune :  
LA SEYNE SUR MER (126)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 9197H  
Document vérifié et numéroté le 29/01/2025  
A TOULON  
Par Bernard LAMURE  
GEOMETRE  
Signé

TOULON  
171 avenue de Vert Coteau  
CS 20127

83071 TOULON CEDEX  
Téléphone : 04 94 03 95 01

cdif.toulon@dgif.finances.gouv.fr

## DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

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

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la feuille n° 6463.

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan levé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualités des personnes agréées (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...)

(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc. ...)

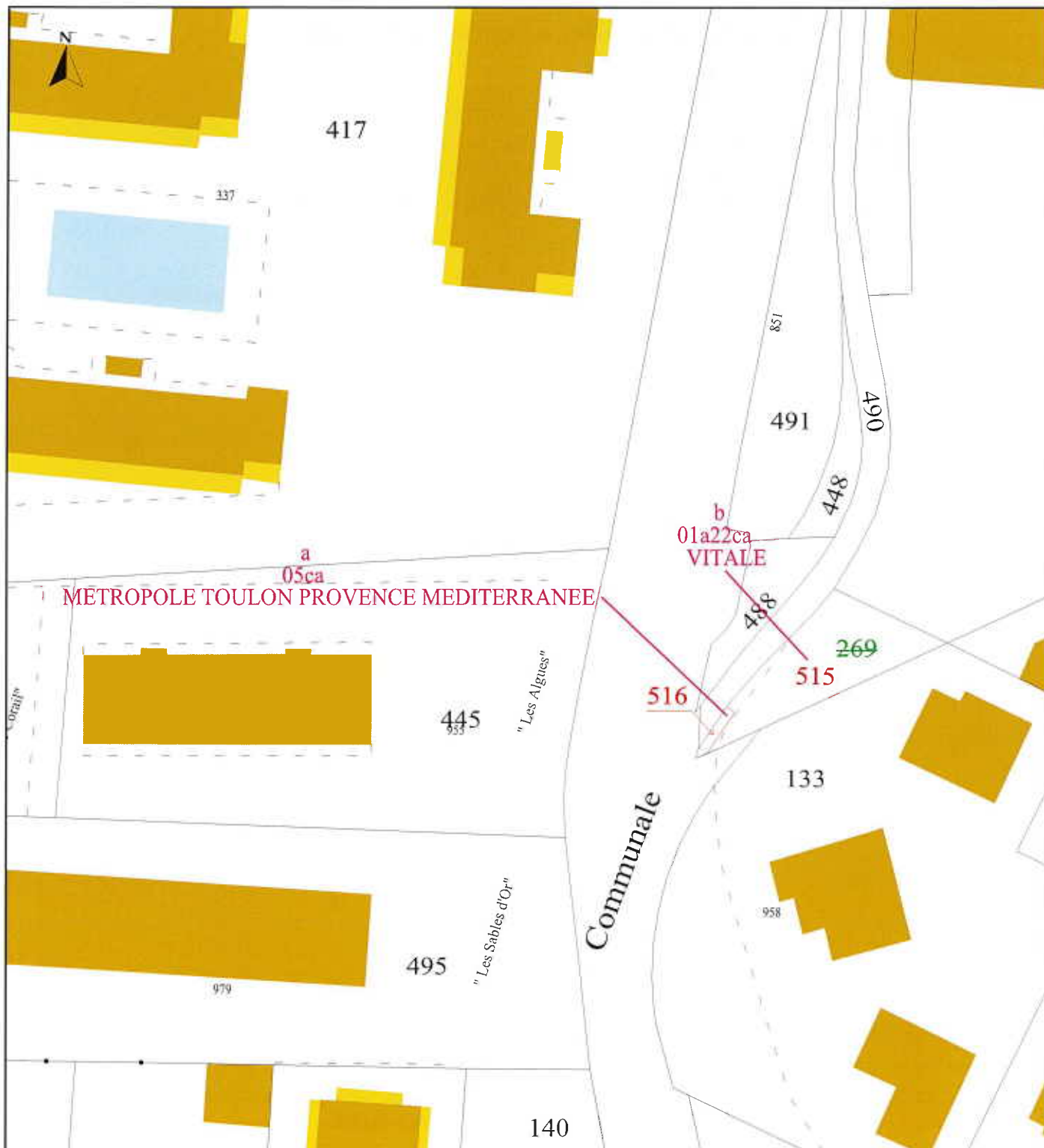
Section : AW  
Feuille(s) : 000 AW 01  
Qualité du plan : Plan régulier avant  
20/03/1980  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/625  
Date de l'édition : 29/01/2025  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage  
dressé

Par GODBILLOT Thomas (2)

Réf. :

Le



# ENGAGEMENT DE CESSION

Je, soussigné,

Monsieur HERITIER Philippe, représentant de la société ...SCI VITALE.....

propriétaire d'un terrain cadastré section AW n°269, sis à La Seyne-sur-Mer,  
au 958, chemin de l'Evescat aux Sablettes,

## m'engage à céder à l'euro symbolique

au profit de la Métropole TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE, le tènement nécessaire à  
l'élargissement de la voie communale n°215 dite « chemin de l'Evescat aux Sablettes »  
correspondant à environ 9 m², à prendre sur la parcelle cadastrée section AW n°0269  
concernée par un emplacement réservé n°53 inscrit au plan local d'urbanisme

Fait à ...LA SEYNE SUR MER....., le ...4 décembre 2024.....

### Signature

(Faire précéder la mention manuscrite  
« Bon pour accord – Bon pour cession »)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' with a long horizontal stroke extending to the right.



**101684303 : VENTE SAS MAUREVAR / METROPOLE TPM**

VH/VJ/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,**

**LE**

**A LE BEAUSSET (VAR), « Résidence du Parc », Boulevard du 11 novembre 1918, B.P. 8, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Virginie HALTER, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Vancia RELAVE et Virginie HALTER, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à LE BEAUSSET, « Résidence du Parc », Boulevard du 11 novembre 1918, soussignée, identifié sous le numéro CRPCEN 83048,**

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

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **- VENDEUR -**

La Société dénommée **MAUREVAR**, société par actions simplifiée au capital de 700.640,00 €, dont le siège est à LA SEYNE SUR MER (83500), avenue Allende lieudit La Maurelle, identifiée au SIREN sous le numéro 414342295 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

*Propriétaire ainsi qu'il est dit plus amplement ci-après, suite à une transmission universelle de patrimoine de la SCI VITALE à son associée unique, ladite société MAUREVAR.*

### **- ACQUEREUR -**

La **METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE**, Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à TOULON (83000), 107 boulevard Henri Fabre Hôtel de la métropole, identifiée au SIREN sous le numéro 248300543.

### **QUOTITÉS ACQUISES**

La **METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE** acquiert la totalité en pleine propriété.

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La **Société dénommée MAUREVAR** est représentée à l'acte par **Monsieur Philippe HERITIER** agissant en sa qualité de Directeur Général de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération d'assemblée générale extraordinaire en date du +++ dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée au présentes.

- La **METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE** est représentée à l'acte par **Madame Valérie PAECHT**, directeur général des services, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par **Monsieur Jean-Pierre GIRAN**, Président de la Métropole, Maire de HYERES, aux termes d'un arrêté numéro AP 23/49 en date du 11 mai 2023, et notifié à Monsieur le Préfet du Var le même jour, complété par l'arrêté n°AP 24/3 en date du 7 février 2024, et notifié à Monsieur le Préfet du var le même jour, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ledit **Monsieur Jean-Pierre GIRAN**, agissant lui-même en sa qualité de Président de la Métropole « TOULON PROVENCE MEDITERRANEE », fonction à laquelle il a été nommé aux termes de la délibération n°23/05/075 du conseil métropolitain en date du 4 mai 2023, affichée le 9 mai 2023 et transmise en Préfecture le même jour, et ayant reçu délégations d'attribution en matière d'acquisitions foncières à l'euro symbolique aux termes d'une délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/078 du 4 mai 2023, affichée le 9 mai 2023 et transmise en Préfecture le même jour, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

La Métropole « TOULON PROVENCE MEDITERRANEE » a été constituée aux termes du Décret n°2017/1758 du 26 décembre 2017n emportant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, transfert de plein droit à son profit de la compétence communale en matière de voirie et des engagements juridiques antérieurs s'y rapportant.

### **DECLARATIONS SUR LA 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 commune.

### **DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES**

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

**Concernant la société MAUREVAR**

- Extrait K bis.



- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

### **DECISION DU PRESIDENT DE LA METROPOLE**

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une décision en date du \_\_\_\_\_ visée par la \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ **ou** télétransmise à la \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_, dont une ampliation est annexée.

Monsieur le Préfet n'a exercé aucun recours contre cette décision dans le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales, ainsi que Madame la représentante de la Métropole Toulon Provence Méditerranée le déclare.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la Métropole Toulon Provence Méditerranée.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

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

### **NATURE ET QUOTITÉ 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**

#### **DÉSIGNATION**

**A LA SEYNE-SUR-MER (VAR) 83500 Le Crouton.**

Une parcelle de terrain nu.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	516	LE CROUTON	00 ha 00 a 05 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### **Division cadastrale**

La parcelle, sise sur la commune de LA SEYNE SUR MER, originellement cadastrée section AW numéro 269 lieudit Le Crouton pour une contenance de un are vingt-sept centiares (00ha 01a 27ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AW numéro 516.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AW numéro 515 lieudit Le Crouton pour une contenance de un are vingt-deux centiares (00ha 01a 22ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Thomas GODBILLOT géomètre expert à LA FARLEDE (Var), le 29 janvier 2025 sous le numéro 9197H.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

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

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

### **EFFET RELATIF**

Transmission de patrimoine suivant acte reçu par Maître Virginie HALTER, notaire à LE BEAUSSET le en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON.

### **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.

### **PROPRIÉTÉ JOUISSANCE**

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

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

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant un montant de **UN EURO (1,00 EUR) symbolique**.

### **ESTIMATION VENALE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur vénale est fixée à TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (375,00 EUR).

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

### **PAIEMENT DU PRIX – MODALITES**

Compte tenu du prix de vente fixé à l'euro symbolique, le **VENDEUR** dispense expressément l'**ACQUEREUR** de lui verser ledit prix.

Par suite, les parties conviennent qu'aucun paiement du prix ne sera effectué par la comptabilité du notaire soussigné.

En outre, le notaire atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe à sa connaissance aucune vente antérieure concernant le **BIEN** objet de la présente vente.

### **FORMALITÉ FUSIONNÉE**

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Transmission de patrimoine suivant acte reçu par Maître Virginie HALTER, notaire à LE BEAUSSET le            pour une valeur, avec d'autres biens étrangers aux présentes, de neuf mille cinq cent vingt-cinq euros (9.525,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON.

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 LA SEYNE-SUR-MER - 76 ALLEE DE PARIS (83506) La Seyne sur Mer.

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

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

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

##### **Article 1529 II a du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

##### **Article 1605 nonies III du Code général des impôts**

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

### DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

### IMPÔT SUR LA MUTATION

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

L'assiette des droits est de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (375,00 EUR).

### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 375,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	375,00	0,10%	15 euros

### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DÉVELOPPÉE

### CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 HYPOTHÉCAIRE

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 obtenu à la date du 3 avril 2025, dernier arrêté d'enregistrement, 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.

Le **VENDEUR** déclare :

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



### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

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

### CONTENANCE

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

### IMPÔTS ET TAXES

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

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

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

### 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.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

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



## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- **un certificat d'urbanisme** délivré en date du 3 avril 2025 sous le numéro CU 083 126 25 00322.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du , ainsi que l'avis de réception portant la date du sont demeurés joints et annexés aux présentes.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Etat des risques

Un état des risques de moins de six mois fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

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

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

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

#### **Sismicité**

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

#### **Radon**

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

3.

#### **Obligations légales de débroussaillage (OLD)**

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

### **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**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ledit **BIEN IMMOBILIER** appartient à la société venderesse par suite des faits et actes suivants :

### **1°) Acquisition par la SCI VITALE**

Ledit **BIEN IMMOBILIER** a été initialement acquis par la société dénommée **SCI VITALE**, Société civile immobilière au capital de 45.740,00 €, dont le siège est à LA SEYNE-SUR-MER (83500), La Maurelle Avenue Allende, identifiée au SIREN sous le numéro 432226058 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Constituée originellement suivant acte sous seing privé en date à LA SEYNE SUR MER (Var) le 7 juin 2000, entre :

- La société « JUCELIA », société anonyme au capital de 600.000,00 francs, dont le siège social est lieudit « La Maurelle » avenue Allende à LA SEYNE SUR MER (83500) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro B 414342295 (97 B 927).

- Monsieur Gérard Michel Ferdinand HERITIER, Chef d'entreprise, époux de Madame Anne-Marie SPARACIA, demeurant à SANARY-SUR-MER (83110) 1289 route de Bandol La Gorguette.

Né à LE PEAGE-DE-ROUSSILLON (38550) le 21 août 1942.

Marié à la mairie de CEYRESTE (13600) le 25 mai 1974 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Georges BLANC, notaire à LA CIOTAT (13600), le 6 mai 1974.

- Et Madame Anne-Marie SPARACIA, Présidente de société, épouse de Monsieur Gérard Michel Ferdinand HERITIER, demeurant à SANARY-SUR-MER (83110) 734 avenue de la Résistance.

Née à TUNIS (TUNISIE) le 26 juillet 1949.

Mariée à la mairie de CEYRESTE (13600) le 25 mai 1974 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Georges BLANC, notaire à LA CIOTAT (13600), le 6 mai 1974.

**De :**

- Madame ROSSI Denise Francine, demeurant à LA SEYNE SUR MER (Var) quartier de Mar Vivo, Le Cyrène 57 avenue Fernand Léger

Née à SIX FOURS LES PLAGES (Var) le 12 juin 1929,

Veuve non remariée de Monsieur Joseph PES.

- Monsieur ROSSI André Louis François, demeurant au REVEST LES EAUX (Var) 1239 chemin de Fontanieu.

Né à LA SEYNE SUR MER (Var) le 29 décembre 1935.

Divorcé, non remarié, de Madame Marie France MOUSSIN.

Suivant acte reçu par Maître TEUMA Notaire à TOULON, le 27 juillet 2000.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 2.000,00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen d'un prêt consenti par la Banque Populaire de la Côte d'Azur.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON, le 19 septembre 2000, volume 2000P, numéro 9533.

### **2°) Modifications de la SCI VITALE**

La société dénommée SCI VITALE, par rapport au pacte social original, a été modifiée aux termes d'un acte sous seing privé déposé au Greffe le 5 novembre 2007, aux termes duquel les associés ont cédé à la société MAUREVAR, **VENDEUR** aux présentes, la totalité des parts sociales leur appartenant.

### **3°) Transfert de patrimoine par suite de la dissolution de la SCI VITALE**

Suivant délibération en assemblée générale en date du 22 novembre 2007, il a été décidé de dissoudre par anticipation la SCI VITALE.

Par suite, il a été constaté, aux termes d'une décision de l'associée unique de la dissolution de la SCI VITALE et de la transmission universelle de son patrimoine à son associée unique, la société MAUREVAR, **VENDEUR** aux présentes.

En conséquence, le **VENDEUR** a requis le notaire soussigné de procéder aux formalités qui s'imposent auprès du service de la publicité foncière relativement au **BIEN IMMOBILIER** objet des présentes.

Il a donc été procédé à l'attribution dudit **BIEN IMMOBILIER** à l'associée unique, **VENDEUR** aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître Virginie HALTER, notaire à LE BEAUSSET le +++ qui sera publié dès avant les présentes au service de la publicité foncière de TOULON.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

### **NÉGOCIATION 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.

### **MÉDIATION**

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

### **CONCILIATION CONVENTIONNELLE NOTARIALE**

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

### **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 PIÈCES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

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 - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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 LIÉ 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.