

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 17 FÉVRIER 2025**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 25/66</b>  <b>MODIFICATION DE LA DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN N°24/466 DU 3 SEPTEMBRE 2024 - PROMESSE DE VENTE DU LOT A2 A L'ASSOCIATION ODALIA SITUE SUR LE TECHNOPOLE DE LA MER ESPACE OLLIOULES</b>		

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

**PRESENTS :**

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

**ABSENT :**

M. Jean-Louis MASSON.

## DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 25/66

**BUREAU DU 17 FÉVRIER 2025**

**O B J E T : MODIFICATION DE LA DECISION DU BUREAU  
METROPOLITAIN N°24/466 DU 3 SEPTEMBRE 2024 -  
PROMESSE DE VENTE DU LOT A2 A L'ASSOCIATION  
ODALIA SITUE SUR LE TECHNOPOLE DE LA MER  
ESPACE OLLIOULES**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

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

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

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

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

**VU** la décision du bureau métropolitain n°24/466 du 3 septembre 2024,

**CONSIDERANT** que par décision n°24/466 en date du 3 septembre 2024, le Bureau Métropolitain a validé la vente à l'association ODALIA, dont le siège social est situé Espace Athena impasse des Peupliers Quartier Quiez sur la commune d'Ollioules (83190), d'un terrain formant le lot A2 d'une superficie de 4001 m<sup>2</sup> du Technopôle de la Mer - Espace Ollioules situé sur la commune d'Ollioules (83190) Espace Jean Monnet au prix de Un million six cent quatre-vingt-douze mille euros (1 692 000 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a été informée que l'association ODALIA étant en cours de constitution il convient de modifier les articles 2, 5 et 6 de la décision du bureau métropolitain n°24/466 en prévoyant que le lot A2 précité sera vendu à l'association ODALIA ou à toute entité, ayant obtenu l'agrément préalable de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, pouvant se substituer à cette association,

**CONSIDERANT** que par les autres articles de la décision du Bureau Métropolitain n°24/466 du 3 septembre 2024 demeurent inchangés,

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

## **ARTICLE 2**

**DE MODIFIER** l'article 2 de la décision du bureau métropolitain n°24/466 du 3 septembre 2024 et **d'AUTORISER** Monsieur le Président à vendre à l'association ODALIA dont le siège social est situé Espace Athena impasse des Peupliers sur la commune d'Ollioules (83190) ou à toute entité ayant obtenu l'agrément préalable de la Métropole Toulon Provence Méditerranée pouvant se substituer à cette association, le terrain formant le lot A2 d'une superficie de 4001 m<sup>2</sup> du « Technopôle de la Mer - Espace Ollioules » situé sur la commune d'Ollioules (83190) avenue Jean Monnet au prix de Un million six cent quatre-vingt-douze mille euros (1 692 000 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, soit Un million quatre cent dix mille euros hors taxes ( 1 410 000 € HT), auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de Deux cent quatre-vingt-deux mille euros (282 000 € de TVA).

## **ARTICLE 3**

**DE MODIFIER** l'article 5 de la décision du bureau métropolitain n°24/466 du 3 septembre 2024 et **DE DIRE** que cette vente permettra à l'association ODALIA ou toute autre entité ayant obtenu l'agrément préalable de la Métropole Toulon Provence Méditerranée de se substituer à cette association, d'implanter son nouveau siège social sur le « Technopôle de la Mer Espace Ollioules » ce qui permettra le regroupement des sites de Six-Fours-les-Plages, Sanary-sur-Mer, et Ollioules afin de faciliter le développement d'une nouvelle offre de services.

## **ARTICLE 4**

**DE MODIFIER** l'article 6 de la décision du Bureau Métropolitain n°24/466 du 3 septembre 2024 et **DE DESIGNER** Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à Ollioules (83190), en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette promesse de vente ainsi que de l'acte d'acquisition dont tous les frais seront pris en charge par l'association ODALIA ou toute entité ayant obtenu l'agrément préalable de la Métropole Toulon Provence Méditerranée pouvant se substituer à cette association.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que les autres articles de la décision du bureau métropolitain n° 24/466 du 3 septembre 2024 demeurent inchangés.

## **ARTICLE 6**

**DE DIRE** que cette décision est sans incidence financière.

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

Fait à Toulon, le 17 février 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon-Provence-Méditerranée



POUR	15
CONTRE	0
ABSTENTION	0



**BUREAU METROPOLITAIN DU  
MARDI 3 SEPTEMBRE 2024**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 24/466</b>  <b>PROMESSE DE VENTE D'UN LOT A L'ASSOCIATION ODALIA SITUE SUR LE TECHNOPOLE DE LA MER ESPACE OLLIOULES</b>		

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

**ABSENTS :**

Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 24/466**

**BUREAU DU 3 SEPTEMBRE 2024**

**O B J E T : PROMESSE DE VENTE D'UN LOT A L'ASSOCIATION  
ODALIA SITUE SUR LE TECHNOPOLE DE LA MER  
ESPACE OLLIOULES**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

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

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

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/075 en date du 04/05/2023  
portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n° 23/05/078 du 04/05/2023 portant  
délégations au Président et au Bureau,



**VU** la délibération n°11/04//43 du 21 avril 2011 approuvant le traité de concession d'aménagement pour le Technopôle de la Mer,

**VU** l'acte de transfert de stock foncier signé le 15 mai 2017 entre la société publique Locale Toulon Provence Méditerranée Aménagement (S.P.L.A) et la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (C.A T.P.M) devenue le 1<sup>er</sup> janvier 2018 la Métropole Toulon Provence Méditerranée (M.T.P.M),

**VU** le courrier de l'association ODALIA en date du 29 février 2024 sollicitant la Métropole Toulon Provence Méditerranée en vue de l'implantation de leur nouveau siège social sur la commune d'Ollioules (83192) sur le « Technopôle de la Mer -Espace d'Ollioules »,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale n° 2024-83090-15370 en date du 12 avril 2024,

**VU** le courrier d'acceptation en date du 21 juin 2024 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le document modificatif du parcellaire cadastral n°4099 A,

**CONSIDERANT** que le projet du « Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules » initié par la Communauté d'Agglomération T.P.M a pour vocation d'accueillir et mobiliser les entreprises autour des domaines de la sécurité et sûreté maritime et du développement durable en privilégiant les technologies marines et sous-marines mais également accueillir des structures de services aux salariés afin de compléter l'écosystème,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée qui assure le pilotage et l'animation du « Technopôle de la Mer - Espace d'Ollioules » a repris en date du 26 décembre 2017 le portage de l'opération suite à la résiliation de la concession d'aménagement par délibération n°17/03/46 en date du 30 mars 2017,

**CONSIDERANT** que par courrier en date du 29 février 2024 l'association ODALIA a sollicité la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour l'acquisition, en vue de l'aménagement de son siège social, du lot A2 du « Technopôle de la Mer - Espace Ollioules » d'une superficie de 4 001 m<sup>2</sup> au prix de UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS taxe sur la valeur ajoutée incluse (1 692 000 €), soit UN MILLION QUATRE CENT DIX MILLE EUROS hors taxes (1 410 000 € HT) auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de DEUX CENT QUATRE-VINGT DEUX MILLE EUROS (282 000 €) soit un prix de DEUX CENT TRENTE CINQ EUROS (235 €) le m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de 6 000 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** que le terrain objet de la promesse de vente (lot A2) est viabilisé pour la construction et intégré dans une Zone d'Activités Economiques (ZAE) aménagée sous forme d'un lotissement comprenant différents îlots,

**CONSIDERANT** que le lot à vendre d'une superficie de 4 001 m<sup>2</sup> dépend de l'ilot A de ce lotissement,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée par courrier en date du 21 juin 2024 a accepté de céder ce lot au prix sus-indiqué,

**CONSIDERANT** que le prix de vente est conforme au montant de l'évaluation réalisée par le pôle d'évaluation domaniale,

**CONSIDERANT** qu'un document modificatif du parcellaire cadastral a numéroté la parcelle à céder à l'association ODALIA section BH n°164 d'une superficie de 4 001 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** qu'il convient d'autoriser Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer la promesse de vente ainsi que le futur acte de vente prévoyant la cession à l'association ODALIA du lot n°A2 d'une superficie de 4 001 m<sup>2</sup> au prix de UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS taxe sur la valeur ajoutée incluse (1 692 000 €) soit UN MILLION QUATRE CENT DIX MILLE EUROS HORS TAXES (1 410 000 € HT) auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de DEUX CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (282 000 € de TVA) selon les énonciations du projet d'acte notarié joint en annexe,

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à vendre à l'association ODALIA dont le siège social est situé Espace Athena impasse des Peupliers quartier Quiez sur la commune d'Ollioules (83190) représentée par son Président Joël Oros, le terrain formant le lot A2 d'une superficie de 4001m<sup>2</sup> du «Technopôle de la Mer - Espace Ollioules» situé sur la commune d'Ollioules (83190) avenue Jean Monnet au prix de UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (1 692 000 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, soit UN MILLION QUATRE CENT DIX MILLE EUROS hors taxes (1 410 000 € HT), auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de DEUX CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (282 000 € de TVA).

### **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, à signer la promesse de vente (selon les modalités du projet d'acte authentique joint en annexe de la présente décision) à intervenir ainsi que tous les documents annexes, d'autre part à signer le futur acte notarié de vente et enfin, à recevoir la somme de UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (1 692 000 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse UN MILLION QUATRE CENT DIX MILLE EUROS hors taxes (1 410 000 € HT) auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de DEUX CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (282 000 € de TVA) correspondant au prix de vente du bien.

### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** qu'un document modificatif du parcellaire cadastral a numéroté la parcelle à céder section BH n°164 d'une superficie de 4 001m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que cette vente permettra à l'association ODALIA d'implanter son nouveau siège social sur le « Technopôle de la Mer espace Ollioules » ce qui permettra le regroupement des sites de Six-Fours-les-Plages, Sanary-sur-Mer et Ollioules afin de faciliter le développement d'une nouvelle offre de services.

### **ARTICLE 6**

**DE DESIGNER** Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à Ollioules (83190), en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette promesse de vente ainsi que l'acte notarié d'acquisition dont tous les frais seront pris en charge par l'association ODALIA.

## **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que le prix de la vente sera versé sur le budget ZAE 2024 et suivants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

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

Fait à Toulon, le 3 septembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0





Commune :  
OLLIOULES (090)

N° d'ordre du document d'arpentage : 4099 A  
Document vérifié et numéroté le 17/03/2020  
A TOULON  
Par Laetitia MIGLIACCIO  
Inspectrice  
Signé

Cachet du service d'origine :

TOULON  
171 Avenue de Vert Coteau  
CS 20127

83071 TOULON CEDEX  
Téléphone : 04 94 03 95 01

cdif.toulon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION

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

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_  
effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont  
copie ci-jointe, dressé le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_  
géomètre à \_\_\_\_\_  
Les propriétaires ont pris connaissance des  
informations portées au dos de la chemise 6463.

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

Modification des mentions d'un acte à publier

Section : BH

Feuille(s) : 000 BH 01

Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1500

Date de l'édition : 17/03/2020

Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage dressé  
Par SANDRINE CALCAGNO (2)

Réf. : 13883

Le 25/02/2020



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

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...).

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





Mission : 81422/2020  
Chargé : A. P. P. P.  
Service : Service des  
Concessions et Services

Département de Vaucluse  
Communauté de Communes  
Le Comtat - Technopôle de la Mer

## PLAN PARCELLAIRE

TECHNOPÔLE DE LA MER - TRANCHE 1  
PLAN D'ETAT DES LIEUX DE L'LOT A  
SUDIVISE EN 3 LOTS A1/A2/A3

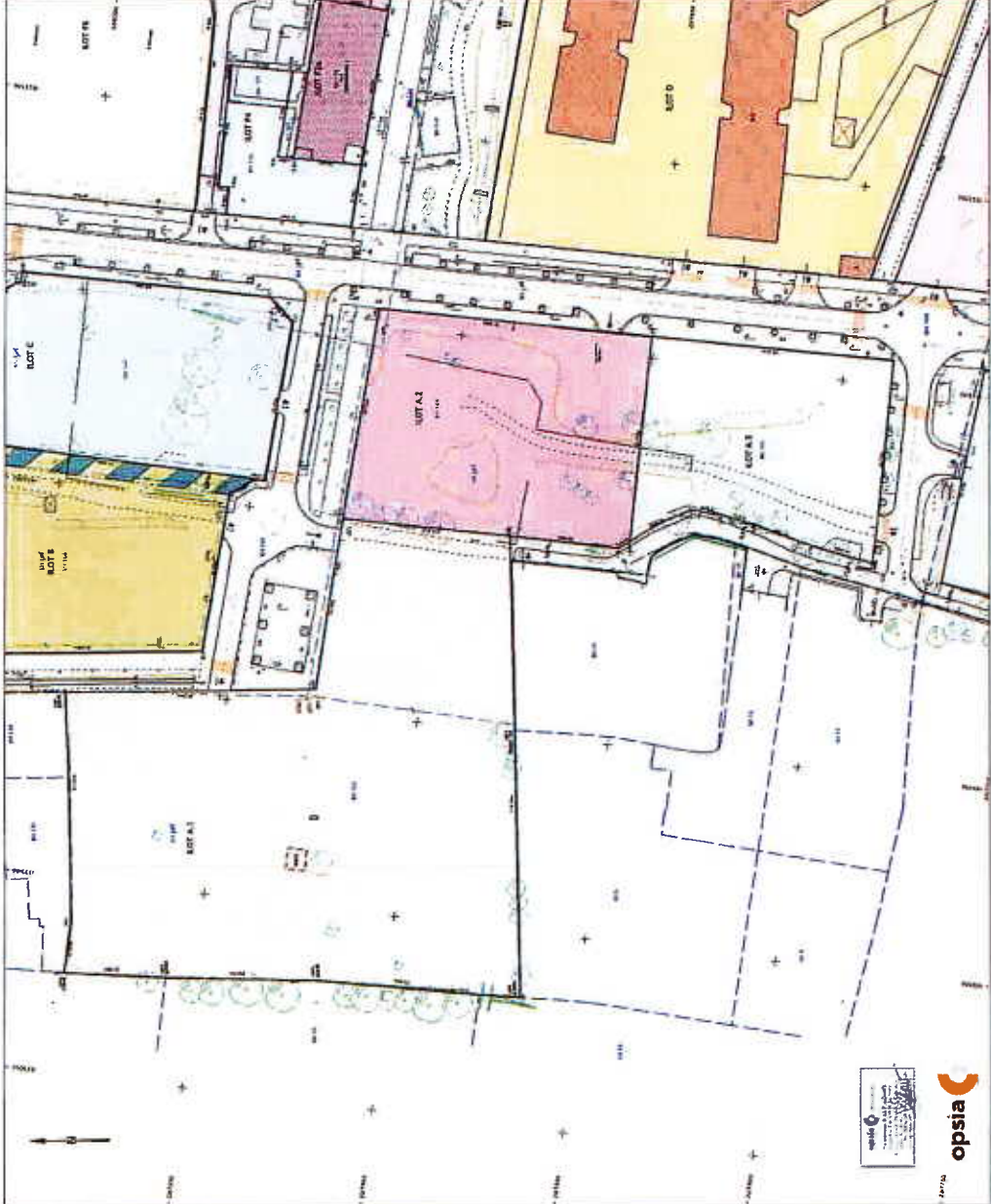
RELEVÉ DE L'ETAT DES LIEUX

N°	N° de parcelle	N° de plan	N° de plan	N° de plan
1	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
2	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
3	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
4	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
5	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
6	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
7	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
8	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
9	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000

Le plan est dressé en vertu de la loi n° 1000 du 10/01/2000 relative à la simplification administrative.

Le plan est dressé en vertu de la loi n° 1000 du 10/01/2000 relative à la simplification administrative.

Le plan est dressé en vertu de la loi n° 1000 du 10/01/2000 relative à la simplification administrative.



**ETAT PARCELLAIRE**

PLAN D'ETAT DES LIEUX DE L'LOT A

Le plan est dressé en vertu de la loi n° 1000 du 10/01/2000 relative à la simplification administrative.

Le plan est dressé en vertu de la loi n° 1000 du 10/01/2000 relative à la simplification administrative.

Le plan est dressé en vertu de la loi n° 1000 du 10/01/2000 relative à la simplification administrative.

**TABLEAU DES LOTS**

N°	N° de parcelle	N° de plan	N° de plan	N° de plan
1	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
2	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
3	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
4	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
5	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
6	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
7	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
8	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
9	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000

**TABLEAU DES LOTS**

N°	N° de parcelle	N° de plan	N° de plan	N° de plan
1	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
2	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
3	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
4	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
5	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
6	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
7	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
8	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
9	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
10	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000





## MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

### AMENAGEMENTS ILOTS A2, A3, F3 ET F4 TECHNOPOLE DE LA MER

#### TECHNOPOLE DE LA MER – AVENUE JEAN MONNET OLLIOULES (83190)

#### RAPPORT D'ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE G1 (ES ET PGC)

w:\la seyne (sq)\dossiers en cours (sq)\24sq039 technopole de la mer ollioules\24sq039aa technopole de la mer ollioules rapport g1.doc

N° DOSSIER	24	SG	039	A	a	GE	SMR	SBY	PIECE	1/1	AGENCE	TOULON
12/04/24	38058	S. MORRIER			V. FABRE			23+Ann	PREMIERE DIFFUSION			
DATE	CHRONO	REDACTION			VERIFICATION			Nb pages	MODIFICATIONS - OBSERVATIONS			

GEOTECHNIQUE-RISQUES NATURELS-INVESTIGATIONS-REHABILITATION DES SOLS-ENVIRONNEMENT-EAU



GRUPE  
ABO

ERG GÉOTECHNIQUE SAS au capital de 300 000 € - SIRET 339 110 611 0006 - code AEF 7112F-PG TOULON 1952 B ONSAE - www.abo-erg.fr  
siège social : 243, avenue de Bruxelles - 83100 LA SEYNE S/MER - T 04 94 11 04 90 - la-seyne@erg-ca.fr

BASTIA - BORDEAUX - GRENOBLE - LYON - MARSEILLE - MONTPELLIER - NANCY - NICE - PARIS - STRASBOURG - TOULON - TOULOUSE



## S O M M A I R E

SOMMAIRE .....	2
1. CONTENU DE LA MISSION .....	3
1.1 Cadre de l'intervention .....	3
1.2 Description du projet .....	3
1.3 Documents transmis .....	4
1.4 Situation géographique et contexte topographique .....	4
1.5 Zone d'influence géotechnique .....	5
1.6 But de la mission .....	5
1.7 Moyens mis en œuvre .....	6
2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS GEOTECHNIQUES .....	8
2.1 Enquête documentaire .....	8
2.2 Risque sismique .....	9
2.3 Géologie .....	9
2.3.1 Données générales .....	9
2.4 Hydrogéologie .....	10
2.5 Résultats des investigations in-situ .....	10
2.5.1 Sondages à la pelle mécanique PM1 à PM12 .....	10
2.5.2 Sondages pressiométriques SP1 à SP3 .....	11
2.5.3 Essais de pénétration dynamique PD1 à PD12 .....	12
3. APPLICATIONS AUX OUVRAGES GEOTECHNIQUES - RECOMMANDATIONS .....	13
3.1 Principes généraux de construction .....	13
3.1.1 Analyse .....	13
3.1.2 Principe de fondation .....	13
3.1.3 Recommandations relatives aux fondations superficielles .....	14
3.2 Recommandations générales vis-à-vis des existants .....	15
3.3 Terrassements : recommandations générales .....	16
3.4 Dallages .....	16
3.5 Dispositions relatives à la protection contre les eaux .....	16
3.6 Phasage des études et missions d'ingénierie géotechnique à réaliser .....	17
3.6.1 Préambule .....	17
3.6.2 Études géotechniques d'avant-projet G2AVP et de projet G2PRO puis d'exécution G3 .....	18
3.6.3 Supervision géotechnique d'exécution G4 .....	18
CLASSIFICATION ET ENCHAÎNEMENT DES MISSIONS TYPES D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE .....	19
CLASSIFICATION DES MISSIONS TYPES D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE .....	20
CONDITIONS GENERALES .....	21
ANNEXES .....	23



## 1. CONTENU DE LA MISSION

### 1.1 Cadre de l'intervention

À la demande et pour le compte de la MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE, la Société **ABO-ERG GEOTECHNIQUE** a effectué une étude géotechnique préalable G1 (phase Etude de Site, ES et phase Principes Généraux de Construction, PGC) dans le cadre de l'aménagement des Îlots A2, A3, F3 et F4 de la Technopole de la Mer située avenue Jean Monnet sur la commune d'OLLIOULES (83190).



Figure 1 : Vue aérienne des îlots

### 1.2 Description du projet

Le projet prévoit l'aménagement des Îlots A2, A3, F3 et F4 de la Technopole de la Mer, comprenant notamment la construction de bâtiments (logements et/ou bureaux).

Au stade de cette étude, les caractéristiques techniques du projet (type de bâtiment, altimétrie et réalisation de niveaux en sous-sol, implantations définitives, charges...) ne sont pas encore définies.

Compte tenu de la déclivité du terrain en particulier au droit des îlots A1 et A2, l'aménagement de plates-formes en déblai / remblai sera nécessaire préalablement à la construction des futurs bâtiments.

Nous avons admis au stade de la présente étude que les constructions projetées ne comporteraient pas de niveau enterré.



### 1.3 Documents transmis

Pour réaliser notre étude, les documents suivants nous ont été communiqués :

- Vue aérienne des îlots sans référence et sans échelle,
- Plan d'état des lieux au 1/500 établi par ARTELIA (Affaire n°4221202 – Plan n°PA3 du 21/02/2013),
- Plan parcellaire des différents îlots au 1/500 établi par OPSIA (Dossier n°1913883 du 27/03/2020).

### 1.4 Situation géographique et contexte topographique

Les îlots A2, A3, F3 et F4 de la Technopole de la Mer sont situés avenue Jean Monnet sur la commune d'OLLIOULES (83190). Il s'agit pour les îlots A2 et A3 de la parcelle cadastrée n°101 de la section BH. Il s'agit pour l'îlot F3 de la parcelle cadastrée n°138 de la section BH. Enfin, il s'agit pour l'îlot F4 des parcelles cadastrées n°158, 159 et 160 de la section BH.

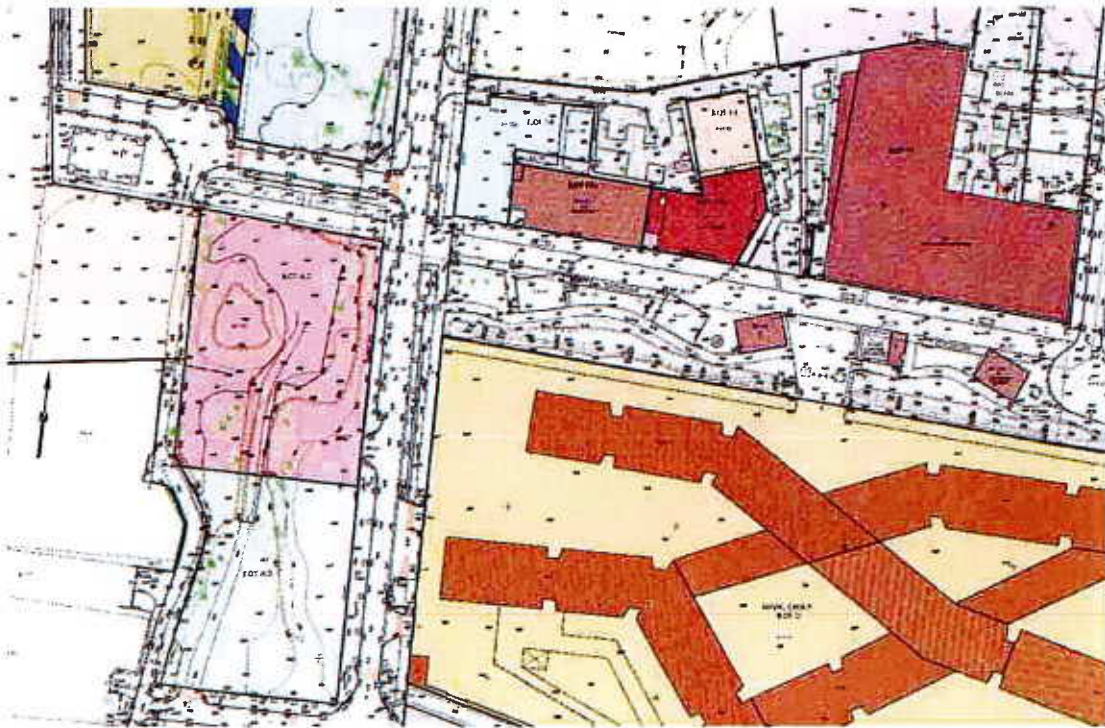


Figure 2 : Plan parcellaire et altimétrique

Le site s'inscrit dans un contexte topographique marqué par une pente générale naturelle orientée vers l'Est, qui a fait l'objet d'aménagements à la faveur des divers travaux effectués dans la zone.

Aux abords des parcelles intéressées par le projet, se situent des voiries, des bâtiments et des aménagements divers.

Au droit des îlots A2 et A3, le terrain est en pente générale vers l'Est mais la topographie est irrégulière et des remblais ont été déposés sur le site, formant des buttes pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur. Les cotes altimétriques au droit de cette parcelle varient entre environ 37.5 et 30.5 m.

Au droit de l'îlot F3, le terrain est sensiblement plat avec des cotes altimétriques variant entre 31.8 et 31.2.

Au droit de l'îlot F4, le terrain est en légère pente vers le Sud ou l'Est, avec des cotes altimétriques variant entre 32.0 et 31.5.

### 1.5 Zone d'influence géotechnique

*Définition de la ZIG selon la NF P 94-500 : Volume du terrain au sein duquel il y a interaction entre l'ouvrage ou l'aménagement du terrain (du fait de sa réalisation et de son exploitation) et l'environnement (sols et ouvrages environnants).*

Notons la présence des ouvrages suivants, pouvant être considérés comme appartenant à la Zone d'Influence Géotechnique (ZIG) du projet :

- les voiries en enrobé ;
- des réseaux enterrés ;
- des bâtiments existants ;
- les talus situés en bordure des parcelles ;
- des arbres.

La ZIG pourra être revue en fonction des caractéristiques du projet, et le cas échéant concerner une zone plus étendue, notamment si des excavations plus ou moins profondes sont prévues.

### 1.6 But de la mission

**ABO-ERG GEOTECHNIQUE** intervient au niveau de cette étude préalable (phase Etude de Site, ES et phase Principes Généraux de Construction, PGC) afin de permettre aux concepteurs d'établir un projet en harmonie avec les contraintes géotechniques du site. Ainsi, la présente étude géotechnique préalable est établie par ABO-ERG GEOTECHNIQUE dont la mission est de :

- apprécier la nature et les qualités géomécaniques du terrain,
- proposer les premiers principes de fondations envisageables pour les futurs bâtiments.

L'étude de la stabilité générale du site (vis-à-vis par exemple de glissements, de cavités, etc.), de la stabilité des ouvrages existants au droit et en périphérie des parcelles, des risques de mouvements de terrains aux abords des parcelles et des conditions prévisionnelles de terrassement ainsi que l'étude environnementale ne font pas partie de la présente mission. L'objet de ce rapport est de présenter les résultats de ces investigations afin de proposer les principes généraux de construction qui en découlent pour les fondations des futurs bâtiments (mission d'étude géotechnique préalable G1 selon la Norme NF P 94-500 des Missions Géotechniques - novembre 2013).

Ce document n'est en aucun cas une étude de risque géologique au sens d'un PLU ou d'un PER par exemple. Il n'est pas conçu pour servir dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour lequel une étude spécifique liée aux éventuels risques géologiques du secteur concerné doit être le cas échéant entreprise.

Lorsque le projet sera défini, les études de conception G2 phase Avant-Projet (G2 AVP) et phase Projet (G2 PRO) devront être réalisées. Elles seront basées sur de nouvelles investigations qui seront effectuées notamment au droit des zones non prospectées.

## 1.7 Moyens mis en œuvre

Nous avons effectué entre les 27 février et 15 mars 2023, conformément au Bon de Commande n° 26785 du 12/02/2024 du marché à bons de commande n° 38RL20-20337 :

- ✧ trois sondages de reconnaissance géologique destructif SP1 à SP3 descendus vers 10.0 m de profondeur avec 9 essais pressiométriques par sondage,
- ✧ la mise en place de piézomètres au sein des sondages destructifs SP1 à SP3,
- ✧ puis nous avons lancé un suivi piézométrique par capteurs automatiques pendant une période de 12 mois au droit des sondages SP1 à SP3 (suivi piézométrique en cours),
- ✧ douze sondages de reconnaissance géologique à la pelle mécanique PM1 à PM12 descendus à des profondeurs comprises entre 0.5 m et 3.2 m,
- ✧ douze essais de pénétration dynamique PD1 à PD12 descendus aux refus obtenus entre 1.1 m et 3.1 m de profondeur.

Les profondeurs des sondages et essais sont donnés par rapport au terrain naturel, tel qu'il se présentait le jour de notre intervention. De plus, ceux-ci ont été implantés suivant les contraintes d'accès et de réseaux enterrés.

Le plan d'implantation et les résultats des sondages sont joints en annexe au présent rapport.

La répartition des essais est la suivante :

Ilot A2	SP1	PM4	PM5	PM6	PM7	PM8
	PM9	PD5	PD6	PD7	PD8	
Ilot A3	PM1	PM2	PM3	PD1	PD2	PD3
	PD4					
Ilot F3	SP3	PM12	PD11	PD12		
Ilot F4	SP2	PM10	PM22	PD9	PD10	












Les coordonnées des sondages ont été relevées par GPS.

Nom du point	Nord	Est	Altitude
SP1	1933224.03	2217853.03	33.7
SP2	1933281.22	2217954.06	32.8
SP3	1933349.99	2217965.35	31.4
PD1	1933234.58	2217793.11	32.6
PD2	1933216.95	2217816.96	33.8
PD3	1933250.43	2217820.92	30.6
PD4	1933241.61	2217846.98	30.8
PD5	1933251.69	2217862.27	30.5
PD6	1933205.35	2217874.71	35.0
PD7	1933246.85	2217894.40	33.9
PD8	1933225.90	2217918.97	34.6
PD9	1933277.99	2217936.10	32.0
PD10	1933298.57	2217963.66	32.5
PD11	1933343.25	2217969.38	31.7
PD12	1933356.90	2217960.88	31.2
PM1	1933249.60	2217794.31	31.0
PM2	1933214.35	2217807.39	33.8
PM3	1933250.63	2217827.41	30.7
PM4	1933209.05	2217853.04	34.8
PM5	1933243.11	2217851.02	30.6
PM6	1933205.58	2217868.34	34.9
PM7	1933236.78	2217888.67	34.1
PM8	1933233.53	2217908.78	34.2
PM9	1933216.73	2217918.38	34.7
PM10	1933280.12	2217941.85	32.0
PM11	1933291.49	2217963.35	32.8
PM12	1933352.08	2217970.06	31.6

## 2. RESULTATS DES INVESTIGATIONS GEOTECHNIQUES

### 2.1 Enquête documentaire

RISQUES	SITE	CARTES	ANALYSE DES RISQUES
PPR mouvement s de terrain	<a href="http://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Quels-risques-dans-ma-commune/Communes-de-D-a-R/Ollioules">www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Quels-risques-dans-ma-commune/Communes-de-D-a-R/Ollioules</a> <a href="http://www.georisques.gouv.fr/">www.georisques.gouv.fr/</a>		Pas de PPRN Mouvements de terrain et PPRN Cavités souterraines prescrits ou approuvés. Pas de Mouvements de terrains et de cavités recensées dans un rayon de 500 m.
PPR Inondation (ou Atlas des Zones Inondables - AZI)			<input type="checkbox"/> Terrain en zone Inondable <input checked="" type="checkbox"/> Terrain en dehors de zone Inondable 
Potentiel radon*	<a href="http://www.irsn.fr">www.irsn.fr</a> <a href="http://www.georisques.gouv.fr/">www.georisques.gouv.fr/</a>		<input type="checkbox"/> Potentiel de catégorie 1 (faible) <input type="checkbox"/> Potentiel de catégorie 2 (moyen) <input checked="" type="checkbox"/> Potentiel de catégorie 3 (fort) <input type="checkbox"/> A priori nul 
Exposition au retrait gonflement des argiles	<a href="http://www.argiles.fr">www.argiles.fr</a> <a href="http://infoterre.brgm.fr">infoterre.brgm.fr</a>		<input type="checkbox"/> Exposition forte <input checked="" type="checkbox"/> Exposition moyenne <input type="checkbox"/> Exposition faible 
Remontée de nappes	<a href="http://infoterre.brgm.fr">infoterre.brgm.fr</a>		<input type="checkbox"/> Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe <input type="checkbox"/> Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave <input type="checkbox"/> Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source BDLISA V2/BRGM) <input checked="" type="checkbox"/> Enveloppes Approchées des Inondations potentielles (source : MTES/DGPR) 



RISQUES	SITE	CARTES	ANALYSE DES RISQUES
Risque sismique	<a href="http://www.risquesmajeurs.fr/risque-sismique">www.risquesmajeurs.fr/risque-sismique</a>		<input type="checkbox"/> Zone 1 : sismicité très faible <input checked="" type="checkbox"/> Zone 2 : sismicité faible <input type="checkbox"/> Zone 3 : sismicité modérée <input type="checkbox"/> Zone 4 : sismicité moyenne <input type="checkbox"/> Zone 5 : sismicité forte  <input type="checkbox"/> Zone de sismicité forte (ZS) <input type="checkbox"/> Zone de sismicité moyenne (ZM) <input type="checkbox"/> Zone de sismicité faible (ZF)

\* L'étude spécifique de ce risque, de la compétence d'un spécialiste, est exclue du cadre des missions géotechniques, et en particulier ne rentre pas dans le cadre de la présente étude.

## 2.2 Risque sismique

Rappelons que la commune d'OLLIOULES est située en zone de sismicité 2 en vertu des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 datés du 22/10/2010.

En zone de sismicité 2, l'analyse de la liquéfaction n'est pas requise.

Par ailleurs, d'après les premiers sondages réalisés, les sols du site devraient être de classe B au sens de l'EUROCODE 8 (à préciser dans le cadre des études G2).

## 2.3 Géologie

### 2.3.1 Données générales

La carte géologique au 1/50 000 – TOULON mentionne au droit du projet la présence :

- des formations colluvionnaires et alluvionnaires (limons, argiles et cailloutis),
- surmontant vraisemblablement les formations du Permien (r) représentées par des argiles, des pélites, des arkoses et des grès,
- et/ou les formations du Trias inférieur (t<sub>3-1</sub>) de faciès peu différent de celui du Permien terminal, représentées par des grès et pélites plus ou moins gréseuses.

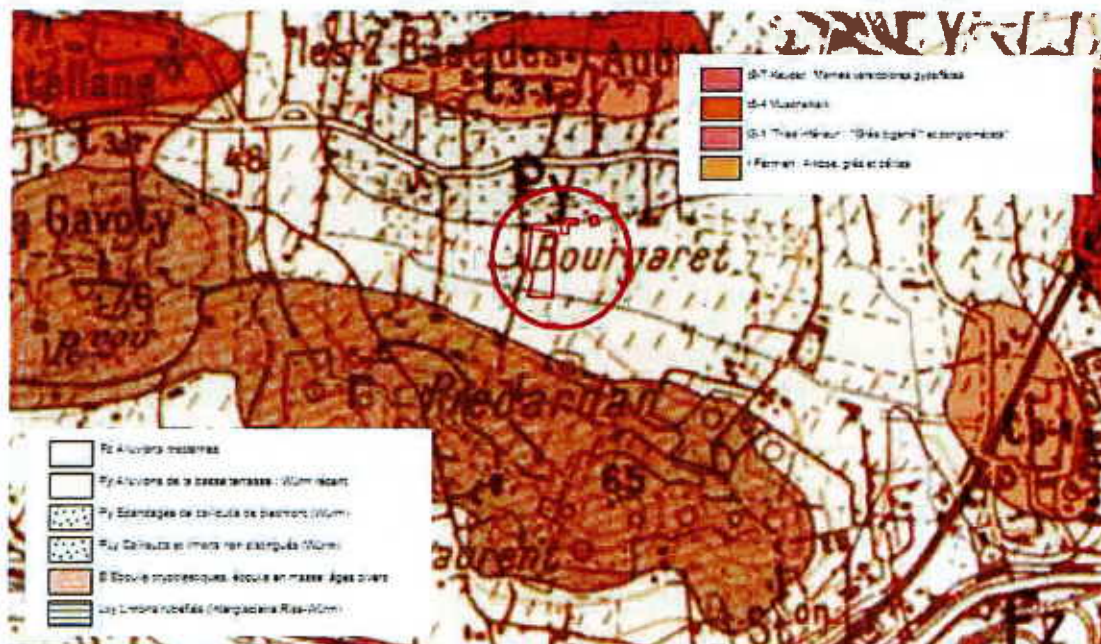


Figure 3 : Extrait de la carte géologique de TOULON

Au sein de ces formations, des variations latérales et verticales de faciès brutales sont fréquemment observées.

## 2.4 Hydrogéologie

La présente étude n'aborde pas le problème de l'inondabilité du site, qui n'entre en aucun cas dans le cadre de la mission d'ABO-ERG GÉOTECHNIQUE.

Lors de notre intervention, nous avons relevé les niveaux d'eau suivants en fin de chantier dans les sondages en février 2024 et lors de la pose des capteurs automatiques de relevés des niveaux d'eau en mars 2024 :

Sondages	Date de relevé	Niveau d'eau en m/T	Niveau d'eau en NGF
SP1	28/02/2024	9.00	24.70
	11/03/2024	5.85	27.85
SP2	01/03/2024	6.00	26.80
	11/03/2024	5.80	27.00
SP3	29/02/2024	6.00	25.40
	11/03/2024	3.52	25.58

D'une manière générale, les niveaux relevés ne sont pas stabilisés. En effet, le toit de la nappe est susceptible de remonter à une cote supérieure, suite à un épisode pluvieux intense par exemple.

Les piézomètres mis en place dans les sondages SP1 à SP3 permettent de procéder à des relevés piézométriques périodiques notamment lors des périodes pluvieuses prolongées (suivi piézométrique sur 12 mois par capteurs automatiques prévu dans le cadre de la présente étude au droit des sondages SP1 à SP3).

A l'issue du suivi piézométrique, une estimation prévisionnelle des niveaux des plus hautes eaux visant à déterminer les niveaux remarquables de nappe EB (eaux basses), EH (eaux hautes) et EE (eaux exceptionnelles), nécessaires à la conception du projet (caractéristiques de drainage, sous pression,...) devra être effectuée (Etude hydrogéologique ; estimation prévisionnelle des plus hautes eaux), en particulier si le niveau de la nappe est susceptible d'intercepter le projet.

## 2.5 Résultats des Investigations in-situ

### 2.5.1 Sondages à la pelle mécanique PM1 à PM12

Douze sondages à la pelle mécanique PM1 à PM12 ont été réalisés à l'aide d'une pelle mécanique de 9.5 t.

Les sondages de reconnaissance à la pelle mécanique PM1 à PM12 ont mis en évidence :

- Des limons sableux marron jusqu'à 0.1 m à 0.2 m de profondeur,
- Des argiles marron et remblais jusqu'à 0.35 m à 1.3 m en PM1, PM4, PM5, PM6, PM10 et PM12,
- Des sables ocres et blancs en PM5 et PM12, qui semblent correspondre à des remblais avec suspicion de présence de réseaux provoquant l'arrêt volontaire des sondages PM5 et PM12 à 0.5 m et 1.4 m de profondeur,
- Des argiles marron à passages de sables ocres et blocs calcaires jusqu'à 2.1 m en PM1, 1.2 m en PM3, 0.8 m en PM6, 2.8 m en PM11 et jusqu'au terme des sondages PM2, PM4, PM7, PM8, PM9 et PM10 à des profondeurs comprises entre 3.0 m et 3.2 m,
- Au-delà de 0.8 m à 2.8 m de profondeur en PM1, PM3, PM6 et PM11, des pélites rougeâtres jusqu'au terme des sondages à des profondeurs comprises entre 1.6 m et 3.15 m.



Les coupes détaillées et photographies des sondages PM1 à PM12 sont fournies en annexe au présent document.

## 2.5.2 Sondages pressiométriques SP1 à SP3

Les sondages pressiométriques SP1 à SP3 ont été réalisés à l'aide d'une sondeuse SOCOMAFOR 35. Les caractéristiques des sondages pressiométriques sont les suivantes :

Sondage	Profondeur	Outil	Nombre d'essais
SP1	10.0 m/TA	Tarière hélicoïdale Ø 63 mm jusqu'à 10.0 m de profondeur	9
SP2	10.0 m/TA	Tarière hélicoïdale Ø 63 mm jusqu'à 10.0 m de profondeur	9
SP3	10.0 m/TA	Tarière hélicoïdale Ø 63 mm jusqu'à 10.0 m de profondeur	9

L'implantation des sondages, les coupes lithologiques et les profils pressiométriques obtenus sont annexés au présent rapport.

Les sondages ont fait l'objet d'enregistrement des paramètres de foration. Les paramètres de foration suivants ont été enregistrés au cours des forages :

- vitesse d'avancement instantanée VIA (en m/h),
- pression sur l'outil PO (en bars),
- couple de rotation (en bars).

Les essais ont été réalisés selon la norme NF EN ISO 22476-4, à l'aide d'une sonde toilée de type BX de 60 mm de diamètre.

Les caractéristiques mécaniques des sols testés sont :

- La pression limite nette pressiométrique  $p_i^*$ ,
- Le module de déformation pressiométrique  $E_M$ .

Les sondages SP1 à SP3 mettent en évidence la présence des horizons successifs suivants :

- Des limons sableux et argile marron à blocs jusqu'à 2.0 m à 5.5 m de profondeur, présentant des caractéristiques mécaniques hétérogènes, globalement moyennes à bonnes à localement assez faibles en surface, avec :

$$0.64 \leq p_i^* \leq 3.09 \text{ MPa}$$

$$12.7 \leq E_M \leq 75.6 \text{ MPa}$$

A noter que ces formations pourraient correspondre, tout au moins en surface, à des remblais.

- Au-delà de 2.0 m à 5.5 m de profondeur et jusqu'au terme des sondages SP1 à SP3 à 10.0 m de profondeur, des pélites présentant des caractéristiques mécaniques globalement bonnes en SP3 à élevées en SP1 et SP2, avec :

$$p_i^* > 3.03 \text{ MPa}$$

$$29.5 \leq E_M \leq 322.6 \text{ MPa}$$

Remarque : la description des terrains traversés et la position des interfaces comportent des imprécisions inhérentes à la méthode de forage destructif. Le sondage en 66 mm de diamètre ne peut donner une représentation objective de l'horizon, d'autant plus que le taillant peut broyer facilement des horizons plus ou moins friables.

### 2.5.3 Essais de pénétration dynamique PD1 à PD12

Les essais de pénétration dynamique ont été exécutés au moyen d'un pénétromètre dynamique TECNOTEST et suivant le principe du mode opératoire de la norme NF EN ISO 22476-2. Ils permettent la détermination du terme de pointe  $q_d$  dont les variations en fonction de la profondeur, et pour chaque point de sondage, sont données sur les pénétrogrammes figurant en annexes.

Les essais PD1 à PD12 ont obtenu des refus à des profondeurs variables comprises entre 1.1 m et 3.1 m. Les résistances de pointe  $q_d$  sont inférieures à 5 MPa jusqu'à des profondeurs comprises entre 0.5 m et 2.0 m. Au-delà, les résistances de pointe sont toutes supérieures à 5 MPa et sont généralement comprises entre environ 5 et 15 MPa, jusqu'aux refus.

### **3. APPLICATIONS AUX OUVRAGES GEOTECHNIQUES - RECOMMANDATIONS**

Au niveau de l'étude réalisée de type G1, seules les indications géotechniques d'aménagement peuvent être présentées. Il sera nécessaire de les préciser lors de la mission de conception, par la phase avant-projet G2 AVP, la phase projet G2 PRO puis la phase G2 DCE/ACT (étude des quantités, coûts et délais d'exécution des ouvrages géotechniques). Celle-ci sera suivie des missions géotechniques d'exécution G3 et G4, voire G5 au sens de la norme NF P 94-500 de novembre 2013.

En ce qui concerne le présent document, il s'agit d'une mission d'ingénierie géotechnique préalable G1 relative à l'aménagement des îlots A2, A3, F3 et F4 de la Technopole de la Mer, ceci au sens de la norme NF P 94-500 des missions géotechniques (novembre 2013).

#### **3.1 Principes généraux de construction**

##### **3.1.1 Analyse**

Nos investigations géotechniques in-situ ont permis de préciser le contexte géotechnique au droit du terrain intéressé par le projet en mettant en évidence la présence :

- de constructions existantes aux abords des parcelles,
- de terrains en pente notamment au droit des parcelles A1 et A2 ou des buttes de remblais sont présentes,
- de remblais et sols de recouvrement argileux à blocs globalement moyennement compacts à compacts et d'épaisseurs très variables,
- de pélites plus ou moins compactes attendues vers 1.0 m à 5.5 m de profondeur,
- d'eau souterraine.

Les profondeurs du toit du substratum sont relevées de manière très variable au droit de nos sondages ponctuels, ces formations sont en effet réputées présenter des bombements et surprofondeurs de manière aléatoire.

Nous rappelons que des sondages complémentaires devront être réalisés dans le cadre des études de conception G2, lorsque l'implantation et le parti architectural du projet seront définis. Ils permettront de préciser le contexte géotechnique et le mode de fondation à adopter sous l'ensemble de l'emprise des futurs ouvrages. Il s'agira notamment de sondages pressiométriques et/ou sondages carottés.

Le suivi piézométrique en cours et la réalisation d'une étude hydrogéologique spécifique à réaliser dans le cadre des études de conception G2 permettront de préciser le comportement et l'incidence des eaux souterraines sur le projet, en particulier si ce dernier est susceptible d'intercepter la nappe.

##### **3.1.2 Principe de fondation**

A ce stade de la présente étude et des premières investigations réalisées, et indépendamment de la stabilité mécanique des parois décaissées dans le cadre de la réalisation de sous-sol et de la maîtrise des éventuelles circulations d'eau, on pourra envisager de fonder les futurs bâtiments par l'intermédiaire de semelles superficielles à semi-profondes.

En fonction de l'altimétrie et de la position des futurs bâtiments, les fondations seront ancrées au-delà des remblais, au sein des argiles à graves et blocs avec une contrainte limitée, ou au sein des pélites compactes, formations au sein desquelles on pourra mobiliser une contrainte admissible plus élevée.

Les parties d'ouvrages fondées dans des terrains de nature différente devront être entièrement désolidarisées.

Précisons que les principes généraux de construction indiqués ci-dessus, se basent sur les sondages réalisés et ne tiennent pas compte des zones non investiguées. Des sondages complémentaires (sondages pressiométriques, ...) devront être réalisés lors des missions de conception géotechnique G2 (rappel).

De plus, il conviendra de rigidifier fortement la structure des ouvrages projetés conformément aux règles en vigueur.

Conformément à la Norme NF P 94-500, l'ensemble des hypothèses géotechniques devra être précisé et validé lors des études de conception (étude de conception phase Projet G2 PRO) et d'exécution (étude d'exécution et de suivi des ouvrages géotechniques G3) des travaux de l'ouvrage.

### 3.1.3 Recommandations relatives aux fondations superficielles

- Il conviendra de prévoir une réception attentive des fouilles lors de leur ouverture afin de vérifier la conformité et l'homogénéité des terrains rencontrés lors de la réalisation des sondages. Ainsi les cotes d'assise réelles des fondations pourront varier en plus ou en moins en fonctions des aléas géologiques non décelés par la présente campagne d'investigations.
- Des surprofondeurs importantes des terrains d'ancrage pourraient nécessiter la mise en œuvre de gros béton sur des épaisseurs conséquentes, à prévoir dans l'économie du chantier.
- A l'occasion de cette réception, il sera vérifié que la compacité des sols d'assise des fondations demeure identique sous la totalité de l'emprise de chaque élément de construction indépendant.
- Toute zone douteuse (remblais, terre végétale, argile molle) sera purgée et remplacée par du gros béton.
- Les fondations des ouvrages devront impérativement franchir les remblais et éventuelles anciennes infrastructures existants sous l'emprise du projet, de manière à atteindre les terrains en place non remaniés.
- Les éventuels blocs rocheux mis à jour en fond de fouille seront purgés et remplacés par du gros béton.
- En cas d'arrivées d'eaux intempestives (infiltrations, ruissellements, pluie, etc.), il est impératif de purger et de curer les fonds de fouilles des matériaux remaniés ou saturés d'eau. Afin de garantir la stabilité des parois de fouille de fondation, des blindages provisoires ou perdus pourront être mis en œuvre avant la phase de bétonnage.



- On rappelle qu'en fonction de l'altimétrie des futurs bâtiments et de l'évolution du niveau de la nappe, des venues d'eau pourraient être recoupées lors de la réalisation des travaux de terrassement et de fondation. L'entreprise chargée des travaux devra prévoir, avant les travaux de fondation, la mise en place d'un dispositif de captage de ces eaux afin de mettre hors d'eau avant bétonnage les fonds de fouille des futures fondations.
- Les fondations seront coulées à pleine fouille afin d'assurer un bon contact sol en place/béton et de limiter le risque d'infiltrations d'eau à ce niveau.
- Les fondations devront être encastrées de minimum 1.2 m par rapport au niveau du terrain fini, et bétonnées immédiatement après ouverture.
- Afin d'éviter tout risque de poinçonnement du sol d'assise, une largeur minimale de 0.50 m pour les semelles filantes et de 0,70 m pour les semelles isolées devra être adoptée.
- Les fonds de fouille devront être horizontaux.
- Dans le cas d'un niveau d'assise variable, il conviendra de prévoir la réalisation de redans ; ils seront établis de manière à respecter la règle des trois pour un : les niveaux de fondations successives doivent être tels qu'une pente maximale de trois (3) de base pour deux (2) de hauteur relie les arêtes des semelles les plus voisines.

Cette règle devra être respectée :

- o entre fondations projetées,
  - o entre fondations projetées et fondations mitoyennes éventuelles,
  - o entre fondations projetées et d'éventuels pieds de talus mitoyens amont et aval.
- Les parties d'ouvrage chargées différemment ou établies sur des plates-formes d'altimétrie différente seront entièrement désolidarisées.
- Des analyses d'agressivité des sols et des eaux souterraines vis-à-vis du béton devront être réalisées avant le démarrage des travaux.

### **3.2 Recommandations générales vis-à-vis des existants**

Rappelons que le parti architectural du projet n'était pas défini lors de notre intervention. L'implantation des sondages a été adaptée en fonction des accès possibles. Des sondages complémentaires pourront s'avérer nécessaires au droit du projet (sondages complémentaires pouvant être réalisés dans le cadre de la mission G2).

Au niveau des ouvrages périphériques conservés, il est indispensable de vérifier leur degré de liaison éventuel avec les ouvrages à démolir, de manière à éviter d'engendrer, sur les constructions maintenues, des désordres (à la suite de démolitions intempestives ou de terrassements excessifs notamment).

### **3.3 Terrassements : recommandations générales**

Il est rappelé que l'étude approfondie des conditions de terrassement et de soutènement (conception G2, exécution G3) n'est pas l'objet de la présente mission. Les éléments de principe précédents, d'un caractère général, sont donnés dans le cadre de la présente mission G1 relative au mode de fondation, et ne sont pas destinés, à ce niveau, à servir de base à la conception de marchés, notamment forfaitaires.

Le projet pourra comporter la réalisation de terrassements en déblai / remblai notamment pour s'adapter à la légère déclivité du terrain.

On veillera à respecter les recommandations générales suivantes lors de la conception et la réalisation des travaux de terrassement :

- Les talus feront l'objet des dispositions spécifiques ou de soutènements systématiques, en phase provisoire et définitive, afin d'assurer la stabilité des massifs conservés ou créés, en évitant tous déplacements ou mouvements des terrains amonts, des fondations mitoyennes et de leurs terrains d'assise.
- Les ouvrages de soutènement seront dimensionnés et drainés pour permettre de reprendre la poussée des terres et de maîtriser les eaux et/ou gradients hydrauliques souterrains, en tenant compte, notamment, des éventuelles charges ou surcharges en tête, et des variations du niveau aquifère.
- Le terrassement de formations raides ou d'infrastructures enterrées massives pourra nécessiter l'utilisation de matériels spécifiques, de type brise-roche, par exemple.
- Les terrassements seront conduits de manière à éviter tout désordre sur les ouvrages existants conservés. Ainsi, l'usage éventuel du brise-roche ou de tout autre moyen d'extraction sera validé au préalable avec les précautions suffisantes en regard de l'environnement et du contexte général du projet, afin notamment de limiter la propagation des ébranlements rocheux (maîtrise des vibrations). Dans ce cas, il y aurait lieu d'effectuer des mesures de vibration sur les structures existantes avoisinantes et de vérifier le respect des seuils de tolérance fixés par la circulaire ministérielle de Juillet 1986.

### **3.4 Dallages**

Les dallages sont des ouvrages sensibles à la déformation des sols supports.

L'étude des planchers bas (dallage sur terre-plein, dalle portée ...) sera réalisée dans le cadre de la mission G2, en fonction notamment du suivi piézométrique en cours et des dispositions relatives à la protection de l'ouvrage contre les eaux.

### **3.5 Dispositions relatives à la protection contre les eaux**

Nous rappelons la présence d'une nappe qui pourrait potentiellement remonter à faible profondeur qui pourra nécessiter des adaptations en cours de travaux en période défavorable si son niveau remonte à faible profondeur. Nous rappelons qu'un suivi piézométrique est en cours pour une durée d'un an.

Lors des travaux, des parades devront être envisagées en cas d'arrivée d'eau au niveau des parois décaissées (pompage, réalisation d'un drainage gravitaire, drains de décharge éventuels, collecte des eaux de ruissellement).

Les forages et piézomètres réalisés sous l'emprise du projet devront être rebouchés avant le démarrage des travaux.

Les abords et les éventuelles parties enterrées des bâtiments projetés devront impérativement être protégés des eaux d'infiltration par la mise en place d'un système de drainage et d'évacuation convenablement maillé et possédant des exutoires suffisants, implantés de manière non dangereuse pour l'ouvrage et le voisinage.

Par ailleurs, aux abords des ouvrages, on mettra en place un dispositif d'évacuation des eaux de ruissellement, permettant d'éviter toute réinjection des eaux dans le sol d'assise des fondations, qui pourraient être nuisibles à la bonne tenue de ces dernières, comprenant : des gouttières, des dallages ou voiries périphériques étanches en pied de façade d'au moins 1.5 m de largeur avec contres pentes et cunettes bétonnées.

Ces deux systèmes de captage et d'évacuation seront indépendants.

Il conviendra de s'assurer de l'obtention des autorisations administratives de rejet des eaux collectées.

Les éventuelles parties enterrées des ouvrages devront être cuvelées et dimensionnées vis-à-vis des pressions hydrostatiques.

Les éventuels bassins de rétention des eaux devront être étanchés.

L'équipe de conception chargée du projet prévoira dans le détail ces dispositions dans le cadre de sa mission d'aménagement des ouvrages et de leurs abords.

### **3.6 Phasage des études et missions d'ingénierie géotechnique à réaliser**

#### **3.6.1 Préambule**

Rappelons que la présente étude géotechnique est de type G1 (ES et PGC) au sens de la norme NF P 94-500 de Novembre 2013.

L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques adaptées issues d'investigations géotechniques appropriées.

La réalisation de l'ensemble des missions d'ingénierie géotechnique devra accompagner la réalisation du projet au fur et à mesure de son élaboration, depuis sa conception jusqu'à sa réalisation.

Nous rappelons par ailleurs que des diagnostics des ouvrages conservés doivent être effectués avant le démarrage des travaux.

### **3.6.2 Études géotechniques d'avant-projet G2AVP et de projet G2PRO puis d'exécution G3**

En particulier et comme vu précédemment, cette étude géotechnique préalable G1 (ES et PGC) devra être complétée d'une étude géotechnique complémentaire de conception phase avant-projet (G2AVP) et projet (G2PRO) puis d'exécution (G3) à entreprendre lorsque les caractéristiques techniques des ouvrages seront définies (descentes de charges notamment).

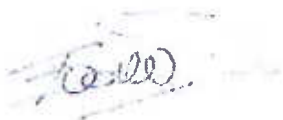
On rappelle notamment que les hypothèses géotechniques à prendre en compte pour le dimensionnement des fondations seront impérativement précisées et validées dans le cadre des études géotechniques de conception G2 phase Avant-Projet et Projet (G2 AVP et PRO), à la suite d'investigations complémentaires indispensables, lorsque les projets seront définis avec précision.

Ainsi, la présente mission G1 (ES et PGC) ne peut servir au lancement d'une consultation ou d'un appel d'offre concernant la construction d'un ouvrage géotechnique pour lequel la réalisation de la phase G2 PRO est indispensable.

### **3.6.3 Supervision géotechnique d'exécution G4**

Conjointement aux missions de type G3 – phase étude et suivi réalisées par l'entreprise, une supervision géotechnique d'exécution (mission de type G4) devra être prévue par la maîtrise d'œuvre / d'ouvrage. Elle permettra de vérifier la conformité de l'étude et du suivi géotechniques aux objectifs du projet. Cette mission est normalement à la charge du Maître d'Ouvrage.

S. MORRIER  
Ingénieur Géotechnicien





Extrait de la norme NF P 94-500 révisée en novembre 2013

CLASSIFICATION ET ENCHAÎNEMENT DES MISSIONS TYPES D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE

L'enchaînement des missions contribue à la maîtrise des risques géotechniques en vue de fiabiliser la qualité, le délai d'exécution et le coût réel des ouvrages géotechniques. Tout ouvrage géotechnique est en interaction avec son environnement géotechnique. Le maître d'ouvrage doit associer l'ingénierie géotechnique au même titre que les autres ingénieries à la maîtrise d'œuvre et ce, à toutes les étapes successives de conception puis de réalisation de l'ouvrage. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit veiller à la synchronisation des missions d'ingénierie géotechnique avec les phases effectives de la maîtrise d'œuvre du projet. L'enchaînement et la définition synthétique des missions d'ingénierie géotechnique sont donnés dans les tableaux 1 et 2. Deux ingénieries géotechniques différentes doivent intervenir : la première pour le compte du maître de l'ouvrage ou de son mandataire lors des étapes 1 à 3 ; la seconde pour le compte de l'entreprise lors de l'étape 3. Toute mission d'ingénierie géotechnique doit s'appuyer sur des données géotechniques pertinentes issues de la réalisation de prestations d'investigations géotechniques spécifiées à l'Article 6.

Tableau 1 – Enchaînement des missions d'Ingénierie géotechnique

Enchaînement des missions G1 à G4	Phases de la maîtrise d'œuvre	Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendu	Prestations d'investigations géotechniques à réaliser
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)		Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présentés par le site	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
	Étude préliminaire, esquisse, APS	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages	Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	APD/AVP	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance	Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	PRO	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet		Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs)
	DCE/ACT	Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux		
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)		À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage			
	EXE/ISA	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)	Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent
	DET/AOR	Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage		Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés	Fonction de l'élément géotechnique étudié

TABLEAU 2  
CLASSIFICATION DES MISSIONS TYPES D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE

<p>L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques adaptées issues d'investigations géotechniques appropriées.</p> <p><b>ETAPE 1 : ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE (G1)</b> Cette mission exclut toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages géotechniques qui entre dans le cadre de la mission d'étude géotechnique de conception (étape 2). Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire. Elle comprend deux phases :</p> <p><u>Phase Etude de Site (ES)</u> Elle est réalisée en amont d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour une première identification des risques géotechniques d'un site. — Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. — Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats. — Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.</p> <p><u>Phase Principes Généraux de Construction (PGC)</u> Elle est réalisée au stade d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour réduire les conséquences des risques géotechniques majeurs identifiés. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées. — Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats. — Fournir un rapport de synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIG, horizons porteurs potentiels, ainsi que certains principes généraux de construction envisageables (notamment fondations, terrassements, ouvrages enterrés, améliorations de sols).</p> <p><b>ETAPE 2 : ETUDE GEOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)</b> Cette mission permet l'élaboration du projet des ouvrages géotechniques et réduit les conséquences des risques géotechniques importants identifiés. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend trois phases :</p> <p><u>Phase Avant-projet (AVP)</u> Elle est réalisée au stade de l'avant-projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées. — Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats. — Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisinants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.</p> <p><u>Phase Projet (PRO)</u> Elle est réalisée au stade du projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées suffisamment représentatives pour le site. — Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats. — Fournir un dossier de synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisinants), des notes de calcul de dimensionnement, un avis sur les valeurs seuils et une approche des quantités.</p> <p><u>Phase DCE / ACT</u> Elle est réalisée pour finaliser le Dossier de Consultation des Entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de Travaux avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques. — Etablir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel). — Assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.</p> <p><b>ETAPE 3 : ETUDES GEOTECHNIQUES DE REALISATION (G3 ET G 4, distinctes et simultanées)</b> <b>ETUDE ET SUIVI GEOTECHNIQUES D'EXECUTION (G3)</b> Cette mission permet de réduire les risques géotechniques résiduels par la mise en œuvre à temps de mesures correctives d'adaptation ou d'optimisation. Elle est confiée à l'entrepreneur sauf disposition contractuelle contraire, sur la base de la phase G2 DCE/ACT. Elle comprend deux phases interactives :</p> <p><u>Phase Etude</u> — Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats. — Etudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment établissement d'une note d'hypothèses géotechniques sur la base des données fournies par le contrat de travaux ainsi que des résultats des éventuelles investigations complémentaires, définition et dimensionnement (calculs justificatifs) des ouvrages géotechniques, méthodes et conditions d'exécution (phasages généraux, suivis, auscultations et contrôles à prévoir, valeurs seuils, dispositions constructives complémentaires éventuelles). — Elaborer le dossier géotechnique d'exécution des ouvrages géotechniques provisoires et définitifs : plans d'exécution, de phasage et de suivi.</p> <p><u>Phase Suivi</u> — Suivre en continu les auscultations et l'exécution des ouvrages géotechniques, appliquer si nécessaire des dispositions constructives prédéfinies en phase Etude. — Vérifier les données géotechniques par relevés lors des travaux et par un programme d'investigations géotechniques complémentaire si nécessaire (le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats). — Etablir la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et fournir les documents nécessaires à l'établissement du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO).</p> <p><b>SUPERVISION GEOTECHNIQUE D'EXECUTION (G4)</b> Cette mission permet de vérifier la conformité des hypothèses géotechniques prises en compte dans la mission d'étude et suivi géotechniques d'exécution. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend deux phases interactives :</p> <p><u>Phase Supervision de l'étude d'exécution</u> — Donner un avis sur la pertinence des hypothèses géotechniques de l'étude géotechnique d'exécution, des dimensionnements et méthodes d'exécution, des adaptations ou optimisations des ouvrages géotechniques proposées par l'entrepreneur, du plan de contrôle, du programme d'auscultation et des valeurs seuils.</p> <p><u>Phase Supervision du suivi d'exécution</u> — Par interventions ponctuelles sur le chantier, donner un avis sur la pertinence du contexte géotechnique tel qu'observé par l'entrepreneur (G3), du comportement tel qu'observé par l'entrepreneur de l'ouvrage et des avoisinants concernés (G3), de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposée par l'entrepreneur (G3). — Donner un avis sur la prestation géotechnique du DOE et sur les documents fournis pour le DIUO.</p> <p><b>DIAGNOSTIC GEOTECHNIQUE (G5)</b> Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle. Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant. — Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats. — Etudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant. — Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).</p>
--



## CONDITIONS GENERALES

### 1. Avertissement, préambule

Toute commande et ses avenants éventuels impliquent de la part du co-contractant, ci-après dénommé « le Client », signataire du contrat et des avenants, acceptation sans réserve des présentes conditions générales.

Les présentes conditions générales prévalent sur toutes autres, sauf conditions particulières contenues dans le devis ou dérogation formelle et explicite. Toute modification de la commande ne peut être considérée comme acceptée qu'après accord écrit du Prestataire.

### 2. Déclarations obligatoires à la charge du Client, (DT, DICT, ouvrages exécutés)

Dans tous les cas, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en cas de dommages à des ouvrages publics ou privés (en particulier, ouvrages enterrés et canalisations) dont la présence et l'emplacement précis ne lui auraient pas été signalés par écrit préalablement à sa mission.

Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, le Client doit fournir, à sa charge et sous sa responsabilité, l'implantation des réseaux privés, la liste et l'adresse des exploitants des réseaux publics à proximité des travaux, les plans, informations et résultats des investigations complémentaires consécutifs à sa Déclaration de projet de Travaux (DT). Ces informations sont indispensables pour permettre les éventuelles DICT (le délai de réponse est de 15 jours) et pour connaître l'environnement du projet. En cas d'incertitude ou de complexité pour la localisation des réseaux sur domaine public, il pourra être nécessaire de faire réaliser, à la charge du Client, des fouilles manuelles pour les repérer. Les conséquences et la responsabilité de toute détérioration de ces réseaux par suite d'une mauvaise communication sont à la charge exclusive du Client.

Conformément à l'art L 411-1 du code minier, le Client s'engage à déclarer à la DREAL tout forage réalisé de plus de 10 m de profondeur. De même, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, le Client s'engage à déclarer auprès de la DDT du lieu des travaux les sondages et forages destinés à la recherche, à la surveillance ou au prélèvement d'eaux souterraines (piézomètres notamment). ERG est en mesure d'établir un devis pour ces différents types de déclaration.

### 3. Cadre de la mission, objet et nature des prestations, prestations exclues, limites de la mission

Le terme « prestation » désigne exclusivement les prestations énumérées dans le devis du Prestataire. Toute prestation différente de celles prévues fera l'objet d'un prix nouveau à négocier. Il est entendu que le Prestataire s'engage à procéder selon les moyens actuels de son art, à des recherches consciencieuses et à fournir les indications qu'on peut en attendre. Son obligation est une obligation de moyen et non de résultat au sens de la jurisprudence actuelle des tribunaux. Le Prestataire réalise la mission dans les strictes limites de sa définition donnée dans son offre (validité limitée à trois mois à compter de la date de son établissement), confirmée par le bon de commande ou un contrat signé du Client.

Hors domaine sites et sols pollués, la mission (géotechnique par exemple) et les investigations éventuelles n'abordent pas le contexte environnemental. Seule une étude environnementale spécifique comprenant des investigations adaptées permettra de détecter une éventuelle contamination des sols et/ou des eaux souterraines.

Le Prestataire n'est solidaire d'aucun autre intervenant sauf si la solidarité est explicitement convenue dans le devis ; dans ce cas, la solidarité ne s'exerce que sur la durée de la mission.

Par référence à la norme NF P 94-500, il appartient au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à toute entreprise de faire réaliser impérativement par des ingénieries compétentes chacune des missions géotechniques (successivement G1, G2, G3 et G4 et les investigations associées) pour suivre toutes les étapes d'élaboration et d'exécution du projet. Si la mission d'investigation est commandée seule, elle est limitée à l'exécution matérielle de sondages et à l'établissement d'un compte rendu factuel sans interprétation et elle exclut toute activité d'étude ou de conseil. La mission de diagnostic géotechnique G5 engage le géotechnicien uniquement dans le cadre strict des objectifs ponctuels fixés et acceptés.

Si le Prestataire déclare être titulaire de la certification ISO 9001, le Client agit de telle sorte que le Prestataire puisse respecter les dispositions de son système qualité dans la réalisation de sa mission.

### 4. Plans et documents contractuels

Le Prestataire réalise la mission conformément à la réglementation en vigueur lors de son offre, sur la base des données communiquées par le Client. Le Client est seul responsable de l'exactitude de ces données. En cas d'absence de transmission ou d'erreur sur ces données, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité.

### 5. Limites d'engagement sur les délais

Sauf indication contraire précise, les estimations de délais d'intervention et d'exécution données aux termes du devis ne sauraient engager le Prestataire. Sauf stipulation contraire, il ne sera pas appliqué de pénalités de retard et si tel devait être le cas elles seraient plafonnées à 5% de la commande. En toute hypothèse, la responsabilité du Prestataire est dérogée de plein droit en cas d'insuffisance des informations fournies par le Client ou si le Client n'a pas respecté ses obligations, en cas de force majeure ou d'événements imprévisibles (notamment la rencontre de sols inattendus, la survenance de circonstances naturelles exceptionnelles) et de manière générale en cas d'événement extérieur au Prestataire modifiant les conditions d'exécution des prestations objet de la commande ou les rendant impossibles.

Le Prestataire n'est pas responsable des délais de fabrication ou d'approvisionnement de fournitures lorsqu'elles font l'objet d'un contrat de négoce passé par le Client ou le Prestataire avec un autre Prestataire.

### 6. Formalités, autorisations et obligations d'information, accès, dégâts aux ouvrages et cultures

Toutes les démarches et formalités administratives ou autres, en particulier l'obtention de l'autorisation de pénétrer sur les lieux pour effectuer des prestations de la mission sont à la charge du Client. Le Client se charge d'une part d'obtenir et communiquer les autorisations requises pour l'accès du personnel et des matériels nécessaires au Prestataire en toute sécurité dans l'enceinte des propriétés privées ou sur le domaine public, d'autre part de fournir tous les documents relatifs aux dangers et aux risques cachés, notamment ceux liés aux réseaux, aux obstacles enterrés, à la pollution des sols et des nappes et à la présence d'amiante ou de matériaux amiantés. Le Client s'engage à communiquer les règles pratiques que les intervenants doivent respecter en matière de santé, sécurité et respect de l'environnement : il assure en tant que de besoin la formation du personnel, notamment celui du Prestataire, entrant dans ces domaines, préalablement à l'exécution de la mission. Le Client sera tenu responsable de tout dommage corporel, matériel ou immatériel dû à une spécificité du site connue de lui et non clairement indiquée au Prestataire avant toutes interventions. Sauf spécifications particulières, les travaux permettant l'accessibilité aux points de sondages ou d'essais et l'aménagement des plates-formes ou grutage nécessaires aux matériels utilisés sont à la charge du Client. Les investigations peuvent entraîner d'inévitables dommages sur le site, en particulier sur la végétation, les cultures et les ouvrages existants, sans qu'il y ait négligence ou faute de la part de son exécutant. Les remises en état, réparations ou indemnités correspondantes sont à la charge du Client.

### 7. Implantation, nivellement des sondages

Au cas où l'implantation des sondages est imposée par le Client ou son conseil, le Prestataire est exonéré de toute responsabilité dans les événements consécutifs à ladite implantation. La mission ne comprend pas les implantations topographiques permettant de définir l'emprise des ouvrages et zones à étudier ni la mesure des coordonnées précises des points de sondages ou d'essais. Les éventuelles altitudes indiquées pour chaque sondage (qu'il s'agisse de cotes de références rattachées à un repère arbitraire ou de cotes NGF) ne sont données qu'à titre indicatif. Seules font foi les profondeurs mesurées depuis le sommet des sondages et comptées à partir du niveau du sol au moment de la réalisation des essais. Pour que ces altitudes soient garanties, il convient qu'elles soient relevées par un Géomètre Expert avant remodelage du terrain. Il en va de même pour l'implantation des sondages sur le terrain.

### 8. Hydrogéologie

Les niveaux d'eau indiqués dans le rapport correspondent uniquement aux niveaux relevés au droit des sondages exécutés et à un moment précis. En dépit de la qualité de l'étude, les aléas suivants subsistent, notamment la variation des niveaux d'eau en relation avec la météo ou une modification de l'environnement des études. Seule une étude hydrogéologique spécifique permet de déterminer les amplitudes de variation de ces niveaux, les cotes de crue et les PHC (Plus Hautes Eaux Connues).

### 9. Recommandations, aléas, écart entre prévision de l'étude et réalité en cours de travaux

Si, en l'absence de plans précis des ouvrages projetés, le Prestataire a été amené à faire une ou des hypothèses sur le projet, il appartient au Client de lui communiquer par écrit ses observations éventuelles sans quoi, il ne pourrait en aucun cas et pour quelque raison que ce soit lui être reproché d'avoir établi son étude dans ces conditions.

L'étude géotechnique s'appuie sur les renseignements reçus concernant le projet, sur un nombre limité de sondages et d'essais, et sur des profondeurs d'investigation limitées qui ne permettent pas de lever toutes les incertitudes inhérentes à cette science naturelle. En dépit de la qualité de l'étude, des incertitudes subsistent du fait notamment du caractère ponctuel des investigations, de la variation d'épaisseur des remblais et/ou des différentes couches, de la présence de vestiges enterrés. Les conclusions géotechniques ne peuvent donc conduire à traiter à forfait le prix des fondations compte tenu d'une hétérogénéité, naturelle ou du fait de l'homme, toujours possible et des aléas d'exécution pouvant survenir lors de la découverte des terrains. Si un caractère évolutif particulier a été mis en lumière (notamment glissement, érosion, dissolution, remblais évolutifs, tourbe), l'application des recommandations du rapport nécessite une actualisation à chaque étape du projet notamment s'il s'écoule un laps de temps important avant l'étape suivante.

L'estimation des quantités des ouvrages géotechniques nécessite une mission d'étude géotechnique de conception G2 (phase projet). Les éléments géotechniques non décelés par l'étude et mis en évidence lors de l'exécution (pouvant avoir une incidence sur les conclusions du rapport) et les incidents importants survenus au cours des travaux (notamment glissement, dommages aux avoisinants ou aux existants) doivent obligatoirement être portés à la connaissance du Prestataire ou signalés aux géotechniciens chargés des missions de suivi géotechnique d'exécution G3 et de supervision géotechnique d'exécution G4, afin que les conséquences sur la conception géotechnique et les conditions d'exécution soient analysées par un homme de l'art.

### 10. Rapport de mission, réception des travaux, fin de mission, délais de validation des documents par le Client

A défaut de clauses spécifiques contractuelles, la remise du dernier document à fournir dans le cadre de la mission fixe le terme de la mission. La date de la fin de mission est celle de l'approbation par le Client du dernier document à fournir dans le cadre de la mission. L'approbation doit intervenir au plus tard deux semaines après sa remise au Client, et est considérée implicite en cas de silence. La fin de la mission donne lieu au paiement du solde de la mission.

Conditions générales (suite)

**11. Réserve de propriété, confidentialité, propriété des études, diagrammes**

Les coupes de sondages, plans et documents établis par les soins du Prestataire dans le cadre de sa mission ne peuvent être utilisés, publiés ou reproduits par des tiers sans son autorisation. Le Client ne devient propriétaire des prestations réalisées par le Prestataire qu'après règlement intégral des sommes dues. Le Client ne peut pas les utiliser pour d'autres ouvrages sans accord écrit préalable du Prestataire. Le Client s'engage à maintenir confidentielle et à ne pas utiliser pour son propre compte ou celui de tiers toute information se rapportant au savoir-faire du Prestataire, qu'il soit breveté ou non, portée à sa connaissance au cours de la mission et qui n'est pas dans le domaine public, sauf accord préalable écrit du Prestataire. Si dans le cadre de sa mission, le Prestataire mettrait au point une nouvelle technique, celle-ci serait sa propriété. Le Prestataire serait libre de déposer tout brevet s'y rapportant, le Client bénéficiant, dans ce cas, d'une licence non exclusive et non cessible, à titre gratuit et pour le seul ouvrage étudié.

**12. Modifications du contenu de la mission en cours de réalisation**

La nature des prestations et des moyens à mettre en œuvre, les prévisions des avancements et délais, ainsi que les prix sont déterminés en fonction des éléments communiqués par le client et ceux recueillis lors de l'établissement de l'offre. Des conditions imprévisibles par le Prestataire au moment de l'établissement de son offre touchant à la géologie, aux hypothèses de travail, au projet et à son environnement, à la législation et aux règlements, à des événements imprévus, survenant en cours de mission autorisent le Prestataire à proposer au Client un avenant avec notamment modification des prix et des délais. A défaut d'un accord écrit du Client dans un délai de deux semaines à compter de la réception de la lettre d'adaptation de la mission, le Prestataire est en droit de suspendre immédiatement l'exécution de sa mission, les prestations réalisées à cette date étant rémunérées intégralement, et sans que le Client ne puisse faire état d'un préjudice. Dans l'hypothèse où le Prestataire est dans l'impossibilité de réaliser les prestations prévues pour une cause qui ne lui est pas imputable, le temps d'immobilisation de ses équipes est rémunéré par le client.

**13. Modifications du projet après fin de mission, délai de validité du rapport**

Le rapport constitue une synthèse de la mission définie par la commande. Le rapport et ses annexes forment un ensemble indissociable. Toute interprétation, reproduction partielle ou utilisation par un autre maître de l'ouvrage, un autre constructeur ou maître d'œuvre, ou pour un projet différent de celui objet de la mission, ne saurait engager la responsabilité du Prestataire et pourra entraîner des poursuites judiciaires. La responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée en dehors du cadre de la mission objet du rapport. Toute modification apportée au projet et à son environnement ou tout élément nouveau mis à jour au cours des travaux et non détecté lors de la mission d'origine, nécessite une adaptation du rapport initial dans le cadre d'une nouvelle mission. Le client doit faire actualiser le dernier rapport de mission en cas d'ouverture du chantier plus de 1 an après sa livraison. Il en est de même notamment en cas de travaux de terrassements, de démolition ou de réhabilitation du site (à la suite d'une contamination des terrains et/ou de la nappe) modifiant entre autres les qualités mécaniques, les dispositions constructives et/ou la répartition de tout ou partie des sols sur les emprises concernées par l'étude géotechnique.

**14. conditions d'établissement des prix, variation dans les prix, conditions de paiement, acompte et provision, retenue de garantie**

Les prix unitaires s'entendent hors taxes. Ils sont majorés de la T.V.A. au taux en vigueur le jour de la facturation. Ils sont établis aux conditions économiques en vigueur à la date d'établissement de l'offre. Ils sont fermes et définitifs pour une durée de trois mois. Au-delà, ils sont actualisés par application de l'Indice « SYNTec », l'Indice de base étant celui du mois de l'établissement du devis.

Aucune retenue de garantie n'est appliquée sur le coût de la mission.

Dans le cas où le marché nécessite une intervention d'une durée supérieure à un mois, des factures mensuelles intermédiaires sont établies. Lors de la passation de la commande ou de la signature du contrat, le Prestataire peut exiger un acompte dont le montant est défini dans les conditions particulières et correspond à un pourcentage du total estimé des honoraires et frais correspondants à l'exécution du contrat. Le montant de cet acompte est déduit de la facture ou du décompte final. En cas de sous-traitance dans le cadre d'un ouvrage public, les factures du Prestataire sont réglées directement et intégralement par le maître d'ouvrage, conformément à la loi n°75-1334 du 31/12/1975.

Les paiements interviennent à réception de la facture et sans escompte. En l'absence de paiement au plus tard le jour suivant la date de règlement figurant sur la facture, il sera appliqué à compter dudit jour et de plein droit, un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points de pourcentage. Cette pénalité de retard sera exigible sans qu'un rappel soit nécessaire à compter du jour suivant la date de règlement figurant sur la facture.

En sus de ces pénalités de retard, le Client sera redevable de plein droit des frais de recouvrement exposés ou d'une indemnité forfaitaire de 40 €.

Un désaccord quelconque ne saurait constituer un motif de non paiement des prestations de la mission réalisée antérieurement. La compensation est formellement exclue : le Client s'interdit de déduire le montant des préjudices qu'il allègue des honoraires dus.

**15. Résiliation anticipée**

Toute procédure de résiliation est obligatoirement précédée d'une tentative de conciliation. En cas de force majeure, cas fortuit ou de circonstances indépendantes du Prestataire, celui-ci a la faculté de résilier son contrat sous réserve d'en informer son Client par lettre recommandée avec accusé de réception. En toute hypothèse, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de ses obligations, et 8 jours après la mise en demeure visant la présente clause résolutoire demeurée sans effet, le contrat peut être résilié de plein droit. La résiliation du contrat implique le paiement de l'ensemble des prestations régulièrement exécutées par le Prestataire au jour de la résiliation et en sus, d'une indemnité égale à 20 % des honoraires qui resteraient à percevoir si la mission avait été menée jusqu'à son terme.

**16. Répartition des risques, responsabilités et assurances**

Le Prestataire n'est pas tenu d'avertir son Client sur les risques encourus déjà connus ou ne pouvant être ignorés du Client compte tenu de sa compétence. Ainsi par exemple, l'attention du Client est attirée sur le fait que le béton armé est inévitablement fissuré, les revêtements appliqués sur ce matériau devant avoir une souplesse suffisante pour s'adapter sans dommage aux variations d'ouverture des fissures. Le devoir de conseil du Prestataire vis-à-vis du Client ne s'exerce que dans les domaines de compétence requis pour l'exécution de la mission spécifiquement confiée. Tout élément nouveau connu du Client après la fin de la mission doit être communiqué au Prestataire qui pourra, le cas échéant, proposer la réalisation d'une mission complémentaire. A défaut de communication des éléments nouveaux ou d'acceptation de la mission complémentaire, le Client en assumera toutes les conséquences. En aucun cas, le Prestataire ne sera tenu pour responsable des conséquences d'un non-respect de ses préconisations ou d'une modification de celles-ci par le Client pour quelque raison que ce soit. L'attention du Client est attirée sur le fait que toute estimation de quantités faite à partir de données obtenues par prélèvements ou essais ponctuels sur le site objet des prestations est entachée d'une incertitude fonction de la représentativité de ces données ponctuelles extrapolées à l'ensemble du site. Toutes les pénalités et indemnités qui sont prévues au contrat ou dans l'offre remise par le Prestataire ont la nature de dommages et intérêts forfaitaires, libératoires et exclusifs de toute autre sanction ou indemnisation.

**Assurance décennale obligatoire**

Le Prestataire bénéficie d'un contrat d'assurance au titre de la responsabilité décennale afférente aux ouvrages soumis à obligation d'assurance, conformément à l'article L.241-1 du Code des assurances. Conformément aux usages et aux capacités du marché de l'assurance et de la réassurance, le contrat impose une obligation de déclaration préalable et d'adaptation de la garantie pour les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède au jour de la déclaration d'ouverture de chantier un montant de 15 M€. Il est expressément convenu que le client a l'obligation d'informer le Prestataire d'un éventuel dépassement de ce seuil, et accepte, de fournir tous éléments d'information nécessaires à l'adaptation de la garantie. Le client prend également l'engagement, de souscrire à ses frais un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD), contrat dans lequel le Prestataire sera expressément mentionné parmi les bénéficiaires. Le client prendra en charge toute éventuelle surcotisation qui serait demandée au Prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. Par ailleurs, les ouvrages de caractère exceptionnel, voire inhabituels sont exclus du présent contrat et doivent faire l'objet d'une cotation particulière. Le prix fixé dans l'offre ayant été déterminé en fonction de conditions normales d'assurabilité de la mission, il sera réajusté, et le client s'engage à l'accepter, en cas d'éventuelle surcotisation qui serait demandée au Prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. A défaut de respecter ces engagements, le client en supportera les conséquences financières (notamment en cas de défaut de garantie du Prestataire, qui n'aurait pu s'assurer dans de bonnes conditions, faute d'informations suffisantes). Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le Prestataire de la DOC (déclaration d'ouverture de chantier).

**Ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance**

Les ouvrages dont la valeur HT (travaux et honoraires compris) excède un montant de 6 000 000 € pour les ouvrages de génie civil en convention spéciale Responsabilité Professionnelle de l'Ingénierie et 2 000 000 € en génie civil en convention spéciale Responsabilité Professionnelle de l'Economie de la Construction doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Prestataire qui en réfèrera à son assureur pour détermination des conditions d'assurance. Les limitations relatives au montant des chantiers auxquels le Prestataire participe ne sont pas applicables aux missions portant sur des ouvrages d'infrastructure linéaire, c'est-à-dire routes, voies ferrées, tramway, etc. En revanche, elles demeurent applicables lorsque sur le tracé linéaire, la/les mission(s) de l'assuré porte(nt) sur des ouvrages précis tels que ponts, viaducs, échangeurs, tunnels, tranchées couvertes... En tout état de cause, il appartiendra au client de prendre en charge toute éventuelle surcotisation qui serait demandée au prestataire par rapport aux conditions de base de son contrat d'assurance. Toutes les conséquences financières d'une déclaration insuffisante quant au coût de l'ouvrage seront supportées par le client et le maître d'ouvrage.

Le Prestataire assume les responsabilités qu'il engage par l'exécution de sa mission telle que décrite au présent contrat. A ce titre, il est responsable de ses prestations dont la défectuosité lui est imputable. Le Prestataire sera garanti en totalité par le Client contre les conséquences de toute recherche en responsabilité dont il serait l'objet du fait de ses prestations, de la part de tiers au présent contrat, le client ne garantissant cependant le Prestataire qu'au delà du montant de responsabilité visé ci-dessous pour le cas des prestations défectueuses. La responsabilité globale et cumulée du Prestataire au titre ou à l'occasion de l'exécution du contrat sera limitée à trois fois le montant de ses honoraires sans pour autant excéder les garanties délivrées par son assureur, et ce pour les dommages de quelque nature que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique. Il est expressément convenu que le Prestataire ne sera pas responsable des dommages immatériels consécutifs ou non à un dommage matériel tels que, notamment, la perte d'exploitation, la perte de production, le manque à gagner, la perte de profit, la perte de contrat, la perte d'image, l'immobilisation de personnel ou d'équipements.

**17. Cessibilité de contrat**

Le Client reste redevable du paiement de la facture sans pouvoir opposer à quelque titre que ce soit la cession du contrat, la réalisation pour le compte d'autrui, l'existence d'une promesse de porte-fort ou encore l'existence d'une stipulation pour autrui.

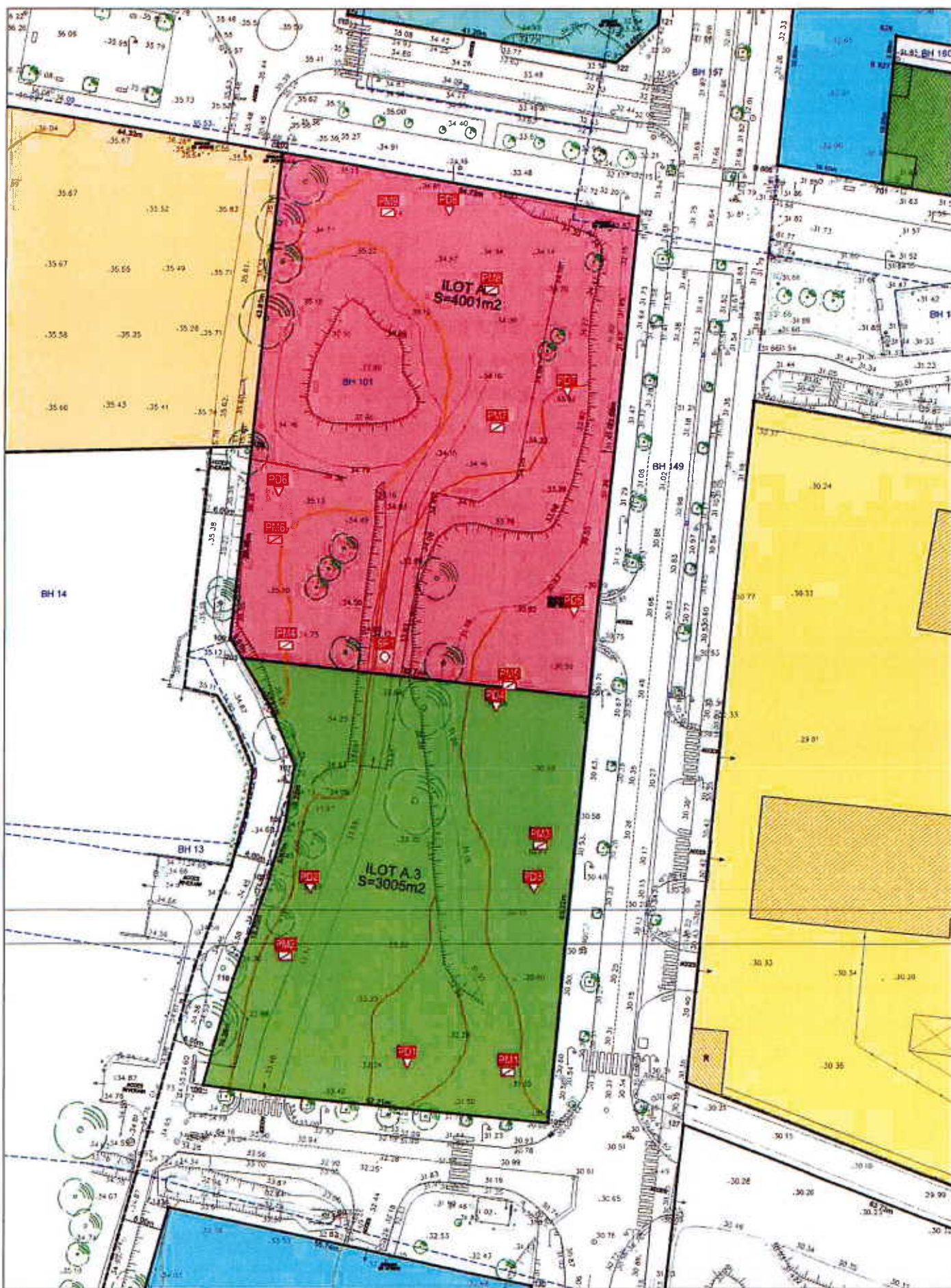
**18. Litiges**

En cas de litige pouvant survenir dans l'application du contrat, seul le droit français est applicable. Seules les juridictions du ressort du Tribunal de Commerce de Toulon sont compétentes, même en cas de demande incidente ou d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.



## A N N E X E S

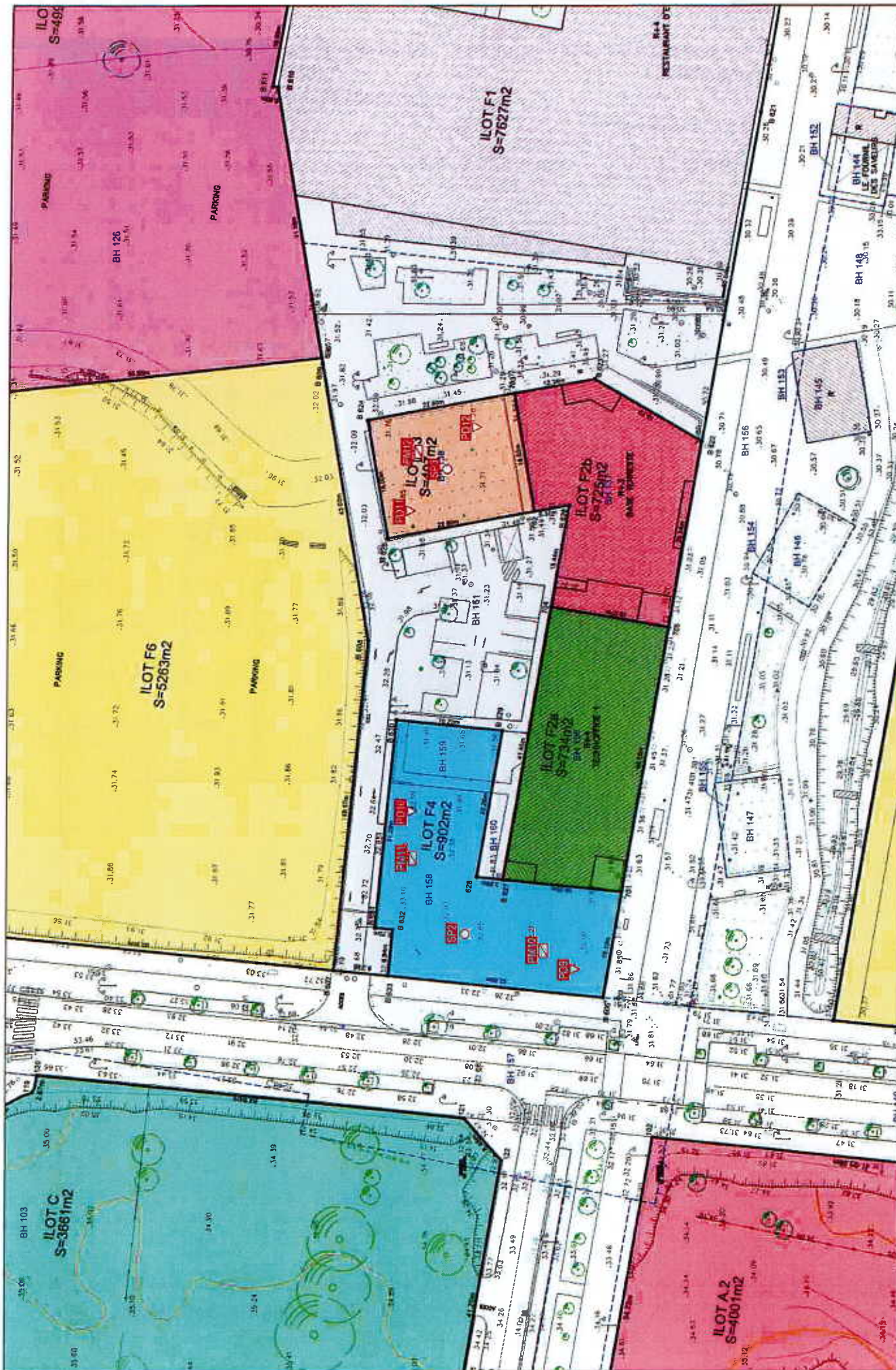
- plan d'implantation des sondages
- coupes des sondages pressiométriques SP1 à SP3
- résultats des essais de pénétration dynamique PD1 à PD12
- coupes des sondages à la pelle mécanique PM1 à PM12
- Liste des abréviations utilisées dans les coupes de sondage



PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES ILOTS A2 et A3 (Planche 1/2)

<b>ABO</b> Dossier: 243G139Na Echelle A3: 1/500	<b>TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE</b> Rét: PL00A Date: 04-03-2024	CHANTIER : ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER VILLE : 83190 OLLIOULES Légende: ○ 1/3 Pressiomètre ● Carotté	Destructif B/12 Pénétromètre dynamique Pénétromètre statique	9/12 Pelle mécanique Fouille Piézomètre
---	---	--	--	---









**PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES ILOTS F3 et F4 (Planche 2/2)**

CHANTIER : ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOLOGIE DE LA MER  
VILLE : 83100 OLLIOULES

Ref: P100A  
Dossier: 245003144  
Echelle A3: 1/500

Date: 04-03-2024

Légende:

	Destructif		3/12 Perte mécanique
	4/12 Pénétration dynamique		Fouille
	Cerclé		Pilonnière





ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER

83190 OLLIOULES

MTPM

19/03/2024

245G039Aa

SP1-PZ

Début	27/02/2024	Machine	SOCO35 13	Opérateur	SRZ	X(m)	1933224	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	28/02/2024	Prof. atteinte (m)	10,2			Y(m)	2217853	Précision	Décimètre
Niveau d'eau	<input type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input checked="" type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Elévation Z (m)	+33,74 m	Syst.	NGF
Données	SP1-PZ	Type	Combiné			Inclinaison	0,0°	Précision	Décimètre
						Azimut	-		/Nord

Elevation	Prof	Lithologie	Descriptions	Outils	Tubages	Equipements	Niveau d'eau	Prof	Vitesse d'avancement (m/h)	Pression de poussée (bar)	Couple de rotation (bar)	Em (MPa)	PM (MPa)	PLM (MPa)	Em/PLM
33,74	0					PVC plein 36/40 mm		0				70,8	1,59	3,03	23,4
	1		limon sableux et argile marron à blocs					1				75,6	1,88	3,03	24,9
	2							2				69,8	1,49	2,63	26,5
	3							3				59,7	1,50	2,63	22,7
29,24	4		4,5 m	TCØ64 + air	78/B9 (HQ)			4				142,4	4,28	> 5,0	28,1
	5					PVC crépiné 36/40 mm		5				178,2	> 4,92	> 4,92	< 36,2
	6							6				322,6	> 4,91	> 4,91	< 65,7
	7		petite rougeâtre					7				317,5	> 4,95	> 4,95	< 64,2
	8							8				304,8	> 4,95	> 4,95	< 61,6
	9						9 m	9							
	10							10							
23,54	10,2		10,2 m	10,2 m	10,2 m	10 m		10,2							

1 28/02/2024 - 9m

Commentaires Bouche à clé

Edité par ERG

Sylvia Bedel | s-bedel@erg-sa.fr

ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER

solcloud.tech





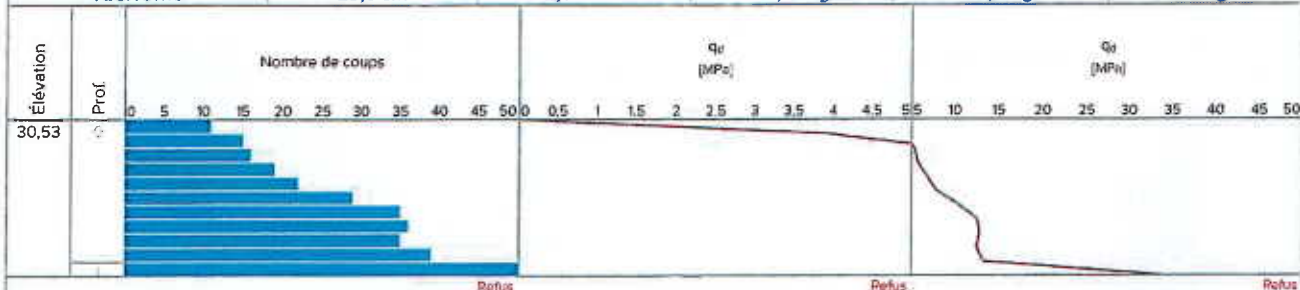
ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER  
83190 OLLIOULES  
MTPM

19/03/2024

24SG039Aa

PD05

Début	01/03/2024	Machine	SOCO35 13	Opérateur	SRZ	X(m)	1933 251,7	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	01/03/2024	Prof. atteinte (m)	1,1			Y(m)	2 217 862,3	Précision	Décimètre
Données	DPRB-PD05	Type	Pénétromètre dynamique			Élévation Z (m)	+30,53 m	Syst.	NGF
								Précision	Décimètre
Type de pénétromètre	TECNO.T.5	Hauteur de chute	23,6 cm	Surface de pointe	4,95 cm <sup>2</sup>	Masse frappante	30,33 kg	Masse accessoire	27,11 kg
									Masse de la tige
									2,85 kg/m



<div><div>ABO</div><div>ERG</div><div>GÉOTECHNIQUE</div></div>		ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER				19/03/2024		PD06							
		83190 OLLIOULES				24SG039Aa									
		MTPM													
Début		01/03/2024	Machine		SOCO35 13	Opérateur		SRZ	X(m)		1933 205,3	Syst.		RGF93 / CC43	
Fin		01/03/2024	Prof. atteinte (m)		2,8				Y(m)		2 217 874,7	Précision		Décimètre	
Données		DPR8-PD06	Type		Pénétromètre dynamique				Élévation Z (m)		+34,97 m	Syst.		NGF	
												Précision		Décimètre	
Type de pénétromètre		Hauteur de chute		Surface de pointe		Masse frappante		Masse accessoire		Masse de la tige					
TECNO.T.5		23,6 cm		4,95 cm²		30,33 kg		27,11 kg		2,85 kg/m					
Élévation		Prof		Nombre de coups		Qp [MPa]		Qd [MPa]							
34,97		0		0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50		0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4 4,5 5 5,5 10 15 20 25 30 35 40 45 50									
		1													
		2													



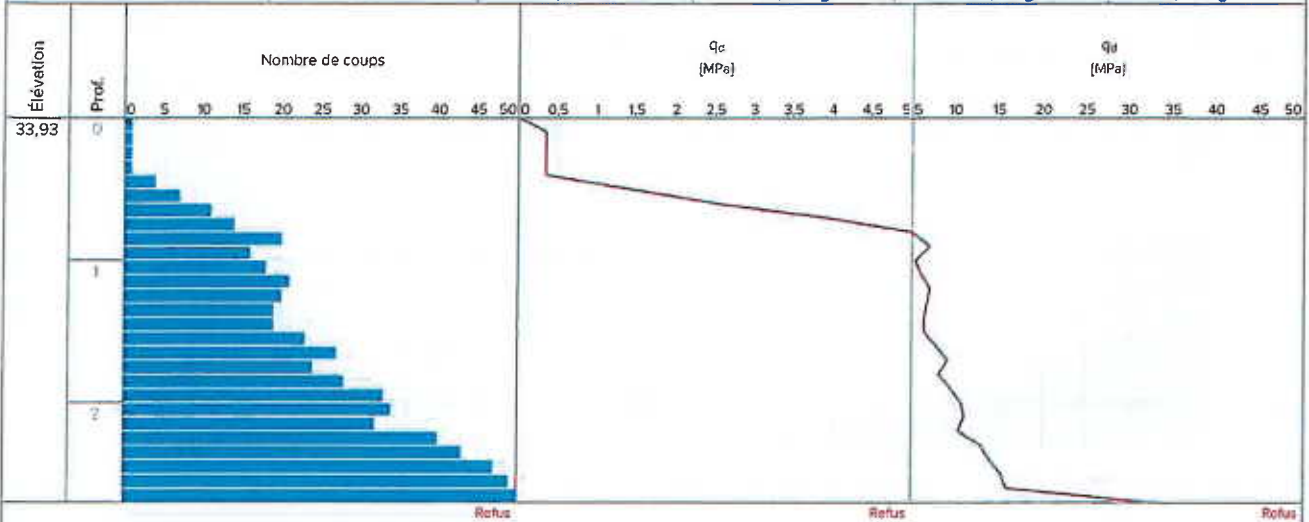
ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER  
83190 OLLIOULES  
MTPM

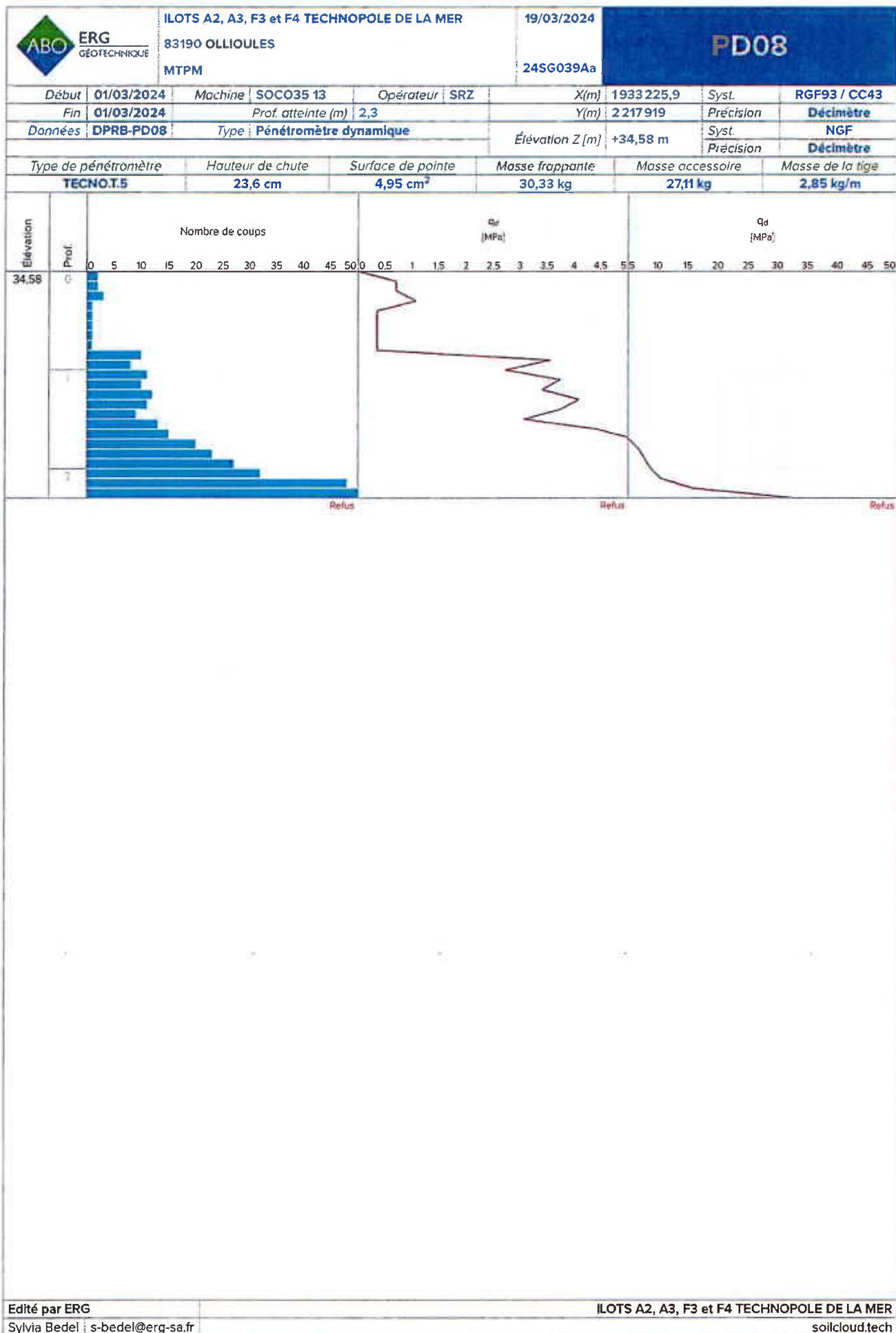
19/03/2024

245G039Aa

PD07




Début	01/03/2024	Machine	SOCO35 13	Opérateur	SRZ	X(m)	1933 246,8	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	01/03/2024	Prof. atteinte (m)	2,7			Y(m)	2217 894,4	Précision	Décimètre
Données	DPRB-PD07	Type	Pénétromètre dynamique			Élévation Z (m)	+33,93 m	Syst.	NGF
								Précision	Décimètre
Type de pénétromètre	TECNO.T.5	Hauteur de chute	23,6 cm	Surface de pointe	4,95 cm <sup>2</sup>	Masse frappante	30,33 kg	Masse accessoire	27,11 kg
									Masse de la tige
									2,85 kg/m







Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9,5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933209	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)	3,0			Y(m)	2217853	Précision	Décimètre
Niveau d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Méant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Élévation Z (m)	+34,8 m	Syst.	NGF
Données	PM4	Type	Lithologie					Précision	Décimètre
						Inclinaison	0,0°	/Verticale	
						Azimut	-	/Nord	

Elevation	Prof	Lithologie	Descriptions	Outils	Fluides	Tubages	Equipements	Notes
34,8	0		limon sableux marron 0,1 m					
34,7			Argile marron et remblais (tubes, bâches, ferrailles...) 1 m					
33,8	1		Argile marron à blocs calcaires	Godet 45 cm	Néant	Néant	Néant	Arrêt volontaire
	2							
31,8	3			3 m	3 m	3 m	3 m	3 m



ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER  
83190 OLLIOULES  
MTPM

19/03/2024

24SG039Aa

PM4


Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9.5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933 209	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)	3,0			Y(m)	2217 853	Précision	Décimètre
Niveau d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Élévation Z (m)	+34,8 m	Syst.	NGF
Données	PM4	Type	Lithologie			Inclinaison	0,0°	Précision	Décimètre
						Azmut	-		/Nord




1-Excavation



2-Déblai

		<b>ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER</b> <b>83190 OLLIOULES</b> <b>MTPM</b>		<b>19/03/2024</b> <b>24SG039A</b>		<b>PM5</b>													
Début		15/03/2024		Machine		PELLE 9.5t		Opérateur		MGMT		X(m)		1933243,1		Syst.		RGF93 / CC43	
Fin		15/03/2024		Prof. atteinte (m)		1,4		Y(m)		2217851		Précision		Décimètre					
Niveau d'eau		<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec		Élévation Z (m)		+30,61 m		Syst.		NGF									
Données		PM5		Type		Lithologie		Inclinaison		0,0°		Précision		Décimètre					
								Azimut		-		/verticale		/Nord					

Élévation	Prof.	Lithologie	Descriptions	Outils	Fluides	Tubages	Equipements	Notes
30,61	0		limon sableux marron	Godet 45 cm	Néant	Néant	Néant	Arrêt volontaire, réseaux
30,46	0,15 m							
	argile marron, géotextile, filet rouge, remblais							
29,56		0,75 m						
	1		sable ocre et blanc					
29,21		1,4 m		1,4 m	1,4 m	1,4 m	1,4 m	1,4 m

Edité par <b>ERG</b> Sylvia Bedel   s-bedel@erg-sa.fr		<b>ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER</b> soilcloud.tech	
--	--	--	--





ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER  
83190 OLLIOULES  
MTPM

19/03/2024

24SG039Aa

PM5

Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9.5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933 243,1	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)	1,4			Y(m)	2 217 851	Précision	Déclimètre
Niveau d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Elevation Z (m)	+30,61 m	Syst.	NGF
Données	PM5	Type	Lithologie			Inclinaison	0,0°	Précision	Déclimètre
						Azimut	-	Verticale	/Nord




1- Excavation




2- Déblai



		<b>ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER</b> <b>83190 OLLIOULES</b> <b>MTPM</b>		<b>19/03/2024</b>  <b>24SG039Aa</b>		<b>PM6</b>													
Début		15/03/2024		Machine		PELLE 9.5t		Opérateur		MGMT		X(m)		1933 205,6		Syst.		RGF93 / CC43	
Fin		15/03/2024		Prof. atteinte (m)		1,6		Y(m)		2 217 868,3		Précision		Décimètre					
Niveau d'eau		<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec		Elevation Z (m)		+34,94 m		Syst.		NGF									
Données		PM6		Type		Lithologie		Inclinaison		0,0°		Précision		/verticale					
								Azimut		-				/Nord					

Elevation	Prof.	Lithologie	Descriptions	Outils	Fluides	Tubages	Equipements	Notes
34,94	0		limon sableux marron 0,1 m	Godet 45 cm	Néant	Néant	Néant	Refus
34,84			argile marron, remblais					
34,82			0,8 m					
			pélite rougeâtre					
			1,6 m	1,6 m	1,6 m	1,6 m	1,6 m	1,6 m

Edité par ERG Sylvia Bedel   s-bedel@erg-sa.fr		<b>ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER</b> soilcloud.tech	
---	--	--	--



ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER  
83190 OLLIOULES  
MTPM

19/03/2024

24SG039Aa

PM6

Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9.5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933 205,6	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)	1,6			Y(m)	2 217 868,3	Précision	Décimètre
Niveau d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Elévation Z (m)	+34,94 m	Syst.	NGF
Données	PM6	Type	Lithologie			Inclinaison	0,0°	Précision	Décimètre
						Azimut	-		/Nord



1-Excavation



2-Déblai



**ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER**  
soilcloud.tech





ERG  
GÉOTECHNIQUE

ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER

19/03/2024

83190 OLLIOULES

MTPM

24SG039Aa

PM7

Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9,5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933 236,8	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)	3,2			Y(m)	2217 888,7	Précision	Décimètre
Niveau d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Élévation Z (m)	+34,15 m	Syst.	NGF
Données	PM7	Type	Lithologie			Inclinaison	0,0°	Précision	Décimètre
						Azimet	-		/Nord



1- Excavation



2- Déblai



Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9.5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933 233,5	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)	3,2			Y(m)	2217 908,8	Précision	Déclimètre
Niveau d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Élévation Z (m)	+34,25 m	Syst.	NGF
Données	PM8	Type	Lithologie			Inclinaison	0,0°	Précision	Déclimètre
						Azimut	-		/Nord

[illegible]



ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER  
83190 OLLIOULES  
MTPM

19/03/2024

24SG039Aa




PM8

Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9.5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933 233,5	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)			3,2	Y(m)	2217 908,8	Précision	Décimètre
Niveau d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec					Elevation Z [m]	+34,25 m	Syst.	NGF
Donnees	PM8	Type	Lithologie			Inclinaison	0,0°	Précision	Décimètre
						Azimut	-	/verticale	/Nord







		<b>ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER</b> <b>83190 OLLIOULES</b> <b>MTPM</b>		<b>19/03/2024</b> <b>24SG039Aa</b>	<b>PM9</b>				
Début	15/03/2024	Machine	PELLE 9.5t	Opérateur	MGMT	X(m)	1933 216,7	Syst.	RGF93 / CC43
Fin	15/03/2024	Prof. atteinte (m)		3,0		Y(m)	2 217 918,4	Précision	Décimètre
Niveau d'eau	<input type="checkbox"/> Néant <input type="checkbox"/> Non mesuré <input type="checkbox"/> En cours de forage <input type="checkbox"/> Stabilisé <input type="checkbox"/> Non stabilisé <input type="checkbox"/> Sec			Élévation Z [m]		+34,66 m		Syst.	NGF
Données	PM9	Type		Lithologie		Inclinaison		0,0°	
						Azimut		- /Nord	
									
									
Edité par ERG Sylvia Bedel   s-bedel@erg-sa.fr		<b>ILOTS A2, A3, F3 et F4 TECHNOPOLE DE LA MER</b> soilcloud.tech							



## LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES DANS LES COUPES DE SONDAGE

OUTILS	<i>[type] [diamètre en mm] ([nom outil éventuel])+[fluide de forage et/ou nature couronne pour carotté]</i>	
	type	
TAM		tarière à main
TH		tarière hélicoïdale
BC		bicône
TC		tricône
BL		bilame
T		taillant rotoperçusion
MFT		marteau fond de trou
ODEX		marteau fond de trou sur équipement ODEX
CR		carottier rotatif conventionnel
CC		carottier à câble
CP		carottier poinçonneur
CPS		carottier à piston stationnaire
	nom outil éventuel	par exemple HELIX, HIGHWAY, NQ, HQ, PQ etc...
	fluide de forage	bentonite, GSP, eau, air etc...
	couronne	par exemple diamant, tungstène etc...

TUBAGES PROVISOIRES	<i>[diamètre intérieur en mm]/[diamètre extérieur en mm] ([nom tubage éventuel])</i>
---------------------	--

EQUIPEMENTS	<i>[type] [matériau] [diamètres en mm] + ([ouvrage additionnel éventuel])</i>
type	
PZ	tube piézométrique
TI	tube inclinométrique
TL	tube lisse
CC	rebouchage au coulis de ciment
CB	rebouchage au coulis bentonite-ciment
matériau	par exemple ABS, PVC, acier galva etc...
ouvrage additionnel	par exemple cimentation annulaire, gravillonnage, chaussette géotextile etc...

DIVERS	
EI	échantillon intact
VIA	vitesse d'avancement instantanée
PO	poids sur l'outil
PI	pression d'injection de fluide de forage
Inclinalson	comptée par rapport à la verticale

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/04/2024

Direction départementale des Finances publiques Du  
 Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques du Var

Place Besagne CS 91409

83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : [ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

METROPOLE TOULON-PROVENCE-  
 MEDITERRANEE

téléphone : 04.94.03.81.15

courriel : [francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf DS: 1651 3145

Réf OSE : 2024-83090-15370

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible  
 sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Technopôle de la Mer, Ollioules

Valeur vénale :

**1 290 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : Olivier POLOZEC

## 2 - DATES

de consultation :	26/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	09/04/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession : ☒

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : ☒

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable d'un terrain à bâtir au sein d'une ZAE.

Prix envisagé communiqué : 235 €/m<sup>2</sup>SDP (soit 1 410 000 €)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.

Ollioules bénéficie d'une bonne accessibilité (route nationale, gare, réseau de bus Mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).



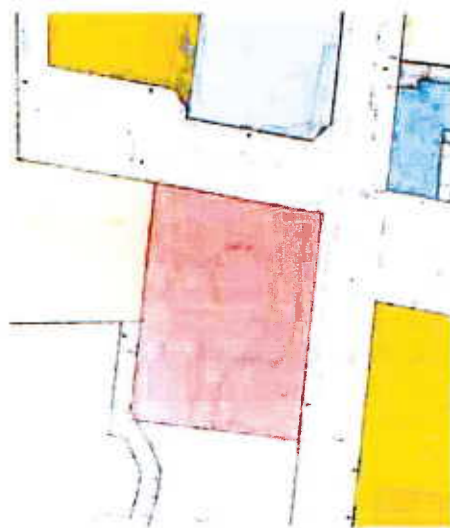
#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La Parcelle est située au Sud Est de la commune d'Ollioules, au sein du secteur dit Technopole de la Mer. Il s'agit d'un quartier d'entreprises à vocation principale d'accueil d'activités technopolitaines (bureaux, recherches, enseignement,...).

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise
OLLIOULES (090)	BH 162	QUIEZ	04 27 87	40 01 (LOT A2)



#### 4.4. Descriptif

Terrain nu, de forme rectangulaire, au sein d'une ZAE aménagée sous forme d'un lotissement destiné à l'accueil d'implantations technopolitaines (bureaux, recherches, enseignement,...).

Le bien vendu constitue le lot LA2. Son potentiel de constructibilité est de 6 000 m<sup>2</sup>.

Sous toutes réserves, bien non visité.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

#### PLU de la commune d'OLLIOULES :

**Zone UTa :** Il s'agit d'un quartier d'entreprises à vocation principale d'accueil d'activités technopolitaines (bureaux, recherches, enseignement,...).

Les constructions autorisées sont les constructions à usage de bureaux, de recherche, d'enseignement, d'activités de haute technologie, de résidences pour étudiants, de commerces et services de proximité, d'activités hôtelières et par-hôtelières, d'équipements publics ou collectifs de superstructure, de stationnement des véhicules, les bars et restaurants, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans la construction autorisée concernée (sécurité, maintenance, gardiennage, ...), dans la limite d'un logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par bâtiment.

Superficie minimale :	Non réglementé (UT 5)
Emprise au sol :	Non réglementé (UT 9)
Implantation :	Alignement et limites séparatives Par rapport aux voies UT 6 Par rapport aux limites séparatives UT 7 (jamais inférieur à 4 mètres)
Hauteur :	UT 10 maximum 4 niveaux sur rez-de-chaussée en UTa
Stationnement :	UT 12
Espaces verts :	UT 13

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée le 08/06/2023

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

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

Méthode de la comparaison par charge foncière qui consiste à fixer la valeur vénale d'un bien partir de l'étude objective des mutations de biens à vocation de promotion immobilière.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

##### Étude 1 : TAB en zone activité de grande superficie

Les mutations de TAB dans le secteur de la technopole sont rares ou anciennes. Nous avons choisi d'élargir notre recherche aux TAB en zones d'activités proches et comparables.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	SDP	Prix/SDP	Observation
1	2020P02850	AI 1224 et 1225	SANARY SUR MER	LE BAOU	23/12/19	2033	670000	330	2540	264	TAB L / Construction immeuble de bureaux et parking sous sol + logement gardien / UE
2	8304P04 2023P06106	62//AL/898//901	LA GARDE	LES PLANTADES	23/02/2023	6772	1 250 000	185	3136	399	TAB en zone UG pour la construction d'un Bâtiment de Bureaux
3	8304P04 2024P05265	127//II 268//410//409	SIGNES	5100 ALL D HELSINKI	28/02/2024	14079	3 000 000	213	14079	213	Terrain à bâtir en zone UZ à vocation d'activité
4	8304P04 2023P07176	127//II/1101//1103	SIGNES	PTE DE VIDAL	23/03/2023	3006	420 840	140	2178	193	Terrain à bâtir / UZ à vocation d'activité
5	8304P04 2023P15874	130//AW/719//720	SOLLIES-PONT	LES LAUGIERS	03/07/2023	4164	1 351 820	325	4897	276	Construction d'un Ehpad / TAB en zone UZ
Moyenne						6 010,80	1 338 532,00	238	5 366,00	269	
Médiane						4 164,00	1 250 000,00	213	3 136,00	264	
Quartile Bas						3 006,00	670 000,00	185	2 540,00	213	
Quartile Haut						6 772,00	1 351 820,00	238	5 366,00	276	

##### Étude 2 : TAB en zone activité sur la Commune (recoupement)

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	SDP	Prix/SDP	Observation
1	2018P03489	8H 147/155	OLLIOULES	QUIEZ	16/03/2018	140	35000	250	140	231,79	Kiosque / Zone UT
2	2018P03981	8H 142/151	OLLIOULES	QUIEZ	08/04/2018	141	48000	340	151	317,88	Kiosque / Zone UT
Moyenne						140,50	41 500,00	295,21	145,50	274,83	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant



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

### Méthode 1 : Comparaison directe

Nous retiendrons la valeur moyenne arrondie de notre étude 1.

Superficie m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup>	Montant
4 001	240	960 240

### Méthode 2 : Charge foncière

Nous retiendrons la valeur moyenne arrondie de notre étude 1.

Superficie m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup>	Montant
6 000	270	1 620 000

### Conclusion

Portée par une constructibilité importante, la valeur estimée à partir de la méthode de la charge foncière est nettement supérieure à la méthode par comparaison directe.

Dès lors il apparaît pertinent de lisser notre estimation en retenant la moyenne de nos deux méthodes :

Méthode 1	960 240
Méthode 2	1 620 000
Moyenne	1 290 120

Valeur vénale estimée : **1 290 000 €**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 290 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

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

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 mois**.

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

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

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

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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

Le Directeur Général des Finances Publiques et par conséquent

Le Responsable du Pese d'Accès et Demande



Sandrine GUNOT-PRADO

Inspectrice d'Académie des Finances Publiques

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





Monsieur Jean Pierre Giran  
Président  
**Toulon Provence Méditerranée**  
**Hôtel de la Métropole**  
107 Boulevard Henri Fabre - CS 30536  
83041 TOULON Cedex 09

*Ollioules le 29 février 2024.*

*Objet : Projet de déménagement et construction du siège social d'ODALIA*

*Monsieur le Président,*

*En qualité de président de l'association ODALIA, je me permets de vous adresser la présente afin de solliciter votre avis concernant notre projet de déménagement et de construction de notre nouveau siège social.*

*Depuis notre installation en 1993 à Ollioules, quartier Athéna, nos besoins en termes d'espace ont considérablement évolué, nous contraignant à envisager un nouvel emplacement pour regrouper nos trois centres médicaux de La Seyne-sur-Mer, Ollioules et Sanary-sur-Mer. Ce regroupement nous permettra d'améliorer notre capacité à répondre aux demandes de nos adhérents et de leurs salariés.*

*Après plusieurs échanges techniques avec Monsieur Manuel VANNI et son équipe, nous avons rencontré Monsieur le Maire d'Ollioules afin de lui présenter notre projet. Monsieur Beneventi s'est montré intéressé par notre projet de construire un nouveau siège social et centre de consultation sur le site du Technopôle de la Mer, à proximité de Naval Group.*

*A l'issue de cet échange avec le Maire d'Ollioules et avec son avis favorable, nous avons informé par courrier en novembre vos services de notre intérêt pour une installation sur ce site.*

*Aujourd'hui, nous vous confirmons par la présente notre intérêt d'acquérir le lot A2 d'une surface de 4001 m<sup>2</sup> au prix de 1 410 000 € HT.*

*Vous trouverez en pièce jointe l'avant-projet architectural, susceptible d'évoluer à la suite de l'étude d'impact que nous réaliserons dans les prochains mois, en fonction de votre décision.*

*Nous avons pour ambition de créer un bâtiment reflétant notre engagement en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), tout en plaçant la qualité de vie et des conditions de travail au cœur de notre réflexion sur la conception des espaces de travail.*

*Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les plus dévoués.*

Joël OROS  
Président ODALIA

AIST Association Interprofessionnelle de Santé au Travail du Var  
SIRET 379 478 480 0021 - N° TVA FR 93 379 478 480 - CODE APE 8622C  
Tel. 04 94 89 98 98 - [contact@odaliasante.fr](mailto:contact@odaliasante.fr)  
Espace Athena - Impasse des Peupliers - Quartier Quiez - BP 125 - 83192 OLLIOULES CEDEX  
[www.odaliasante.fr](http://www.odaliasante.fr)



**Direction Générale des Services**  
Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des Services**  
**Economie, Innovation et Attractivité Territoriale**  
Boris BERNABEU  
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :  
Direction du Développement Economique  
Manuel VANNI – Directeur

Contacts : Jean ACCART – Tel : 04 94 93 70 89  
[jaccart@metropletpm.fr](mailto:jaccart@metropletpm.fr)  
Pauline ORTIS – Tel : 04 94 93 82 04  
[ortis@metropletpm.fr](mailto:ortis@metropletpm.fr)

**N/Réf. :** DEVECO/JPG/VP/BB/MV/JA/2024- 247

**OBJET :** Réponse à votre offre d'achat d'un terrain dans le lotissement Technopôle de la Mer

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 29 février dernier, vous confirmiez à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la volonté de l'association ODALIA de construire son nouveau siège social sur le Technopôle de la Mer à OLLIOULES par l'acquisition d'une partie de l'îlot A d'une superficie de 4 001 m<sup>2</sup> au prix de 1.410.000 euros Hors Taxes.

J'ai le plaisir de vous informer qu'après consultation du pôle d'évaluation domaniale, votre projet a recueilli un avis favorable et un accord de principe quant aux conditions financières de votre achat.

En outre, parmi les réserves listées en annexe de votre dossier, il est à noter que la Métropole n'ayant pas vocation à engager ou à financer des travaux ou études sur des parties privatives, celles-ci ne pourront être honorées dans le cadre de cette cession.

Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir communiquer à mes services le nom et l'adresse de votre notaire. Ces éléments leur permettront de faire préparer les actes à soumettre à l'exécutif métropolitain. En effet, seule une décision de son organe délibérant engagera juridiquement la Métropole.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Toulon, le **21 JUIN 2024**

**Jean-Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

à

**Monsieur Joël OROS**  
Président de l'association ODALIA

ODALIA  
Espace Athéna  
Impasse des Peupliers  
BP 125  
83192 OLLIOULES Cedex

  
**Jean-Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

GR/EN/ 103446301

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LES**

**pour le PROMETTANT  
pour le BENEFICIAIRE**

**A**

**TOULON 107 Boulevard Henri Fabre pour le PROMETTANT,  
OLLIOULES, en l'office du notaire soussigné pour le BENEFICIAIRE,  
Maître Gabriel ROQUEBERT , Notaire Associé membre de la Société  
Civile Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ",  
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde,  
Rue de la Baume, identifié sous le numéro CRPCEN 83061,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :**

**PROMETTANT**

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

**BENEFICIAIRE**

L'Association dénommée **ODALIA SANTE**, Association déclarée, identifiée  
sous le numéro SIREN 379 478 480 et déclarée à la Préfecture du VAR le [REDACTED],  
dont le siège est à OLLIOULES (83190), quartier Quiez, Impasse des Peupliers  
Espace Athéna.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel  
daté du [REDACTED].

**QUOTITES VENDUES**

La société dénommée **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** vend la  
pleine propriété.





### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée ODALIA SANTE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Métropole dénommée TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est représentée à l'acte par Madame Valérie PAECHT, Directeur Général des Services, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, aux termes d'un arrêté n° 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023, ledit arrêté ayant fait l'objet d'un arrêté rectificatif n°24/3 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 7 février 2024 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 7 février 2024.

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

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

- L'Association dénommée ODALIA SANTE est représentée à l'acte par Monsieur Yves-Laurent KERBORIOU en qualité de Directeur Général ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision du Conseil d'Administration du 2 février 2023 dont une copie du procès-verbal demeure annexée aux présentes.

### **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 **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

#### **DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN**

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

Il déclare :

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

Le représentant de la Métropole affirme qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification de recours devant le Tribunal Administratif.

Le représentant de la Métropole déclare, en outre, qu'aucun recours gracieux, ni contentieux, n'a été notifié à la Métropole à la date des présentes.

#### **PROMESSE DE VENTE**

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DESIGNATION**  
**DELAI - REALISATION - CARENCE**  
**PROPRIETE - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**  
**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**  
**REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**  
**FISCALITE**  
**SUBSTITUTION**  
**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**  
**AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**



## **OBJET DU CONTRAT** **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

### **TERMINOLOGIE**

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

Sur la Commune d'OLLIOULES (VAR) 83190 Avenue Jean Monnet,  
Un terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	164	2020 AV JEAN MONNET	00 ha 40 a 01 ca

Ce terrain forme l'ilot A2 du lotissement dénommé TECHNOPOLE DE LA MER.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Une copie du plan de lot établi par le Cabinet OPSIA géomètre-expert à LA VALETTE-DU-VAR demeure annexée aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** vendu fait partie de son domaine privé.

#### **Division cadastrale à effectuer**

La parcelle cadastrée section BH numéro 164 est issue d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BH numéro 162 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 4099 A en date du 17 mars 2020 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Cette division sera publiée aux termes de l'acte réitératif des présentes.

#### **DIVISION CADASTRALE - RAPPEL**

La parcelle cadastrée section BH numéro 162 est issue de la division de la parcelle cadastrée section BH numéro 101.

La parcelle cadastrée section BH numéro 101 est issue de la parcelle cadastrée section AI numéro 1291 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de



Roquebert Massiani



remaniement du cadastre en date du 15 octobre 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 16 octobre 2013 volume 2013P numéro 9500.

*Les parcelles cadastrées section AI numéro 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1298, 1299 et 1300 sont issues de la division de la parcelle cadastrée section AI numéro 1288 aux termes d'un acte de vente contenant division, reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 3 juillet 2013 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 30 juillet 2013 volume 2013P numéro 7072.*

Aux termes de cet acte, la parcelle cadastrée section BH numéro 1288 a été divisée en 12 parcelles cadastrées section BH numéros AI numéros 1289 à 1300.

*La parcelle cadastrée section AI numéro 1288 est elle-même issue de la réunion des parcelles cadastrées section AU numéros 5, 6, 8, 812, 814, 918, 922, 923, 924, 925, 998, 999, 1002, 1006, 1007, 1008, 1011, 1014, 1016 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 1<sup>er</sup> mars 2012 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 9 mars 2012 volume 2012P numéro 3483.*

Parcelles initiales	Réunion	Subdivision	Après remaniement cadastral du 15/10/2013
AI 5	En AI 1288		
AI 6			
AI 8		AI 1289	BH 104
AI 812		AI 1290	BH 100
AI 814		<b>AI 1291</b>	<b>BH 101</b>
AI 918		AI 1292	BH 102
AI 922		<b>AI 1293</b>	BH 103
AI 923		<b>AI 1294</b>	BH 105
AI 924		AI 1295	BH 106
AI 925		AI 1296	BH 107
AI 998		AI 1297	BH 108
AI 999		<b>AI 1298</b>	BH 109
AI 1002		<b>AI 1299</b>	BH 110
AI 1006		<b>AI 1300</b>	BH 111
AI 1007			
AI 1008			
AI 1011			
AI 1014			
AI 1016			
AK 206			BH 1

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

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

#### **OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE**

Le **PROMETTANT** s'engage à réaliser un bornage du terrain à ses frais exclusifs au plus tard pour le jour de la signature authentique de l'acte de vente.



### **AFFECTATION**

Le **BIEN** vendu est actuellement à usage de terrain à bâtir et le **BENEFICIAIRE** envisage d'y construire un bâtiment à usage de bureaux.

### **LOTISSEMENT**

Le **BIEN** forme partie du lot numéro **A.2** du lotissement dénommé "TECHNOPOLE DE LA MER".

#### **Concernant la phase 1.1 du lotissement dénommé « Technopôle de la Mer »**

Les parcelles concernées par la phase 1.1 du lotissement dénommé « Technopôle de la Mer » sont les parcelles cadastrées section BH numéros 109, 126, 128, 129, 130, 135, 138, 143, 144, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 155.

Mention ici faite que les parcelles BH 32, 101, 103, 110, 149, 157 sont incluses pour partie dans la phase 1.1 et pour partie dans la phase 1.2 du lotissement.

#### **Dépôt de pièces**

L'ensemble des pièces constitutives de la phase 1.1 du lotissement dont l'arrêté et ses modificatifs susvisés sont déposés au rang des minutes de Maître Gabriel ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES (Var) suivant acte en date du 20 novembre 2014, publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 26 mai 2015, volume 2015P, numéro 4527.

#### **Permis d'aménager**

Le **PROMETTANT** a déposé un permis d'aménager pour le Technopôle de la Mer en date du 18 Juin 2013.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la mairie d'OLLIOULES en date du 9 décembre 2013, portant le numéro. PA 083 090 13OA002

Ce permis a autorisé la création de 46 lots (phase 1-1) d'une surface de plancher envisagée de 56.716 m<sup>2</sup> pour l'aménagement des espaces publics du Technopôle de la Mer.

Le **PROMETTANT** a ensuite déposé un permis d'aménager modificatif en date du 13 décembre 2013 sous le numéro 083.090.13.OA00002 M1.

Cet arrêté délivré par Monsieur le Maire d'OLLIOULES en date du 6 janvier 2014 a autorisé la modification des entrées et des sorties de lots.

#### **Affichage**

Le **PROMETTANT** déclare que les autorisations d'urbanismes susvisées ont été régulièrement affichées ainsi qu'il résulte :

1/ du procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager sur le chantier, dressé par Me Jean-Luc GIORDANO, Huissier de Justice à TOULON (Var) certifiant s'être transporté sur les lieux les 14 janvier, 17 février et 14 mars 2014

2/ du procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager modificatif sur le chantier, dressé par Me Ludovic GONGORA, Huissier de Justice à TOULON (Var) certifiant s'être transporté sur les lieux les 16 décembre 2013, 4 février et 17 février 2014

Ces constats sont demeurés annexés au dépôt de pièces du lotissement.

#### **Recours/Retrait**

Il est demeuré annexé au dépôt de pièces du lotissement le certificat de non-recours et de non retrait concernant :

- le Permis d'Aménager délivré par M. le Maire d'OLLIOULES le 19 février 2014.
- Et son modificatif délivré par M. le Maire d'OLLIOULES le 9 avril 2014.

#### **Déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité**



Roquebert - Massiani

Notaire à Toulon

Aucun certificat de conformité n'a été obtenu par TPM Aménagement, la Commune ayant demandé au **PROMETTANT** de déposer un permis d'aménager modificatif afin de rectifier les éléments suivants :

- Aucun travaux d'aménagement sur la partie Nord du Chemin de la Baouque (erreur matérielle sur plan PA 8.1 antérieur).

- Aucun travaux d'aménagement de surface sur le prolongement Est du Forum de la Méditerranée (erreur matérielle sur plan PA 8.1 antérieur).

- Modification de la forme du bassin de rétention des eaux pluviales permettant la sauvegarde d'éléments paysagers structurants (alignements de chênes, butte paysagère). Capacité de rétention non modifiée.

- Modification des aménagements de surface prévus sur la RD 206 afin d'en améliorer la sécurité. Aménagements validés par la Département du Var, gestionnaire de voirie.

- Modification de l'implantation et de la forme de l'aire de retournement Sud de l'Av Pierre Gilles de Gennes

#### **Second permis d'aménager modificatif**

Un second permis modificatif a été déposé le 7 février 2017 sous le numéro 083.090.13.OA00002 M2. Ce permis a été obtenu tacitement depuis le 9 mai 2017 faute de réponse de la Maire d'Ollioules dans le délai légal imparti.

Le second permis d'aménager modificatif tacite n°083.090.13.OA00002 M2 n'a fait l'objet d'aucun affichage sur le terrain.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à ce jour ce permis d'aménager modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux ni d'aucun retrait administratif. Le **PROMETTANT** s'engage à obtenir une attestation de non-recours au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La Métropole TPM a obtenu le 18 septembre 2018 un certificat de conformité tacite.

#### **Transfert des autorisations d'urbanisme**

Les autorisations d'urbanisme susvisées initialement délivrées à la Société dénommée "TPM AMENAGEMENT" ont par la suite été transférées au profit du **PROMETTANT** ainsi qu'il résulte d'un arrêté de transfert de permis d'aménager et de son modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune d'OLLIOULES en date du 16 juin 2017.

Le **PROMETTANT** s'engage à réaliser l'affichage dudit transfert et à en justifier au **BENEFICIAIRE** au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le **PROMETTANT** s'engage à obtenir une attestation de non-recours au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

#### **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE- DISSOLUTION DISPOSITION RELATIVE AU TECHNOPOLE DE LA MER ESPACE D'OLLIOULES**

Par une assemblée générale en date du 27 mars 2019, il a été voté la cession par l'ASL au profit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée du « Forum » constituant le seul espace commun du lotissement. Cette cession, a été réalisée suivant acte reçu par Maître FALANDRY notaire à OLLIOULES en date des 3 octobre et 16 décembre 2019 dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2EME.

Cette cession a entraîné la dissolution pure et simple de l'association syndicale libre.

#### **Cahier des charges de cession de terrain**

Une copie du cahier des charges de cession de terrain du lotissement est demeurée annexé aux présentes.





Il est ici précisé que l'article 3 dudit cahier des charges de cession de terrain précise ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

*« La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments à usage de Bureaux, commerces, services, locaux d'activités, entreprises, hôtel et logements spécifiques à vocations Technopolitains mer.*

(...)

*Préalablement à chaque vente, une attestation valant annexe au présent Cahier des Charges sera soumise à l'approbation de la Communauté d'agglomération et de la Mairie d'Ollioules et délivrée par l'Aménageur. Elle fixera entre autres le nombre de m<sup>2</sup> de SHON administrative affecté au terrain vendu ».*

Il est ici précisé que l'article 7 dudit cahier des charges précise ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

**« ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

*Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le Constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.*

*Toutefois, le Constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le Constructeur devra aviser l'aménageur au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.*

*L'Aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par lui.*

*En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'Aménageur.*

*Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.*

*En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur. »*

**Agrément**

Conformément aux stipulations du cahier des charges ci-dessus littéralement retranscrites, le PROMETTANT s'engage à obtenir l'agrément de la Commune d'Ollioules relatif à la présente cession dès avant la réitération par acte authentique des présentes. Déjà reçu, fournir le courrier avec l'avis favorable de RB au notaire ?

**Attestation**

Conformément aux stipulations du cahier des charges ci-dessus littéralement retranscrites, le PROMETTANT s'engage à obtenir une attestation valant annexe au Cahier des Charges approuvée par la Communauté d'agglomération et la Mairie d'Ollioules fixant entre autres le nombre de m<sup>2</sup> de



**SHON administrative affecté au terrain vendu. Fixés dans la décision du Bureau Métro de septembre, est-ce utile de maintenir ce paragraphe ?**

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES le 15 mai 2017, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 31 mai 2017, volume 2017P, numéro 5606.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 juin 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 21 juin 2017 volume 2017P numéro 6366.

#### CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

#### INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

#### DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le [REDACTED], à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

#### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable,



du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

#### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à OLLIOULES**.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

#### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

#### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

#### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son





propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.



- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

#### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

#### **PRIX -CONDITIONS FINANCIERES**

##### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (1 692 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **UN MILLION QUATRE CENT DIX MILLE EUROS (1 410 000,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (282 000,00 EUR)**.

##### **FRAIS**

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

#### **NEGOCIATION**

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

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

#### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU**

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (84 600,00 EUR)**.



Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les DIX (10) JOURS des présentes et ce à titre de dépôt de garantie à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné la somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (84 600,00 EUR).

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

Le tiers convenu, caissier de l'office notarial rédacteur des présentes, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (84 600,00 EUR) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds à l'une ou l'autre des parties selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

#### **STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE**

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (169 200,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie.





## RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

### RESERVES

#### Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

#### Conditions suspensives

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées dans leur ensemble au plus tard le +++++.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives ci-dessous et pour le cas où le **BENEFICIAIRE** n'y aurait pas renoncé, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'indemnité d'immobilisation sera restituée par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** au plus tard 15 jours calendaires à compter de la non réalisation de la condition suspensive.

Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des trois premières :

**a) Droit de propriété**

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

**b) Capacité**

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

**c) Obtention d'un avis des domaines concernant le terrain**

Obtention par le **PROMETTANT** de la part de FRANCE DOMAINE d'un avis sur la valeur de la pleine propriété des BIENS.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans le délai des présentes.



#### d) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les dix jours ouvrés de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

#### e) Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

#### f) Obtention d'un permis de construire

##### Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire exprès et définitif avant le [ ] pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

+++++

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de [ ] à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

##### Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).



- Si le permis est accordé expressément, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.
  - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

#### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### **g) Obtention d'un prêt**

Les présentes sont soumises à la condition suspensive qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum d'UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (1 692 000,00 EUR),
- Que le taux d'intérêts soit d'un montant maximum de +++++;





La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts au plus tard le ++++++. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non-réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** 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 le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, 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.

#### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** 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.

#### ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** 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.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

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 étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

#### CONTENANCE DU TERRAIN

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

#### IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

#### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique 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, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** 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.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

#### DIAGNOSTICS

##### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

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





### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

### **Etude géotechnique**

**Rappel des dispositions de l'article L112-21 du Code de la construction et de l'habitation.**

*« En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.*

*Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.*

*Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article ».*

Le **PROMETTANT** a fait établir par la société dénommée ABO ERG GEOTECHNIQUE en date du 12 avril 2024 un rapport d'étude géotechnique préalable G1 dont une copie demeure annexée aux présentes.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

#### **Protection de l'environnement**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"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 sa 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."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que l'IMMEUBLE n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'IMMEUBLE ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;



- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire, à ses frais, de les remettre en état au sens de l'article L 512-12-1 du Code de l'Environnement et de procéder à toute les formalités de cessation d'activité.

### **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Les taxes de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par le **BENEFICIAIRE**, y compris les frais de raccordement au dispositif d'assainissement collectif.

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **PROMETTANT** est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le terrain vendu a déjà ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le **PROMETTANT**.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **PROMETTANT** qui est une personne assujéti à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal au service des impôts des entreprises dont il dépend.

Le **BENEFICIAIRE** ayant lui-même la qualité d'assujéti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

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

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible,





la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

#### PLUS-VALUES

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

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

#### ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

#### DISPOSITION TRANSITOIRES

##### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

##### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

##### CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,



- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cents euros (400,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-rétération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

#### **REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (275,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à L'Office Notarial Le Concorde, Rue de la Baume à OLLIOULES en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

#### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.



### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE**

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.

### **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 rédacteur des présentes 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.





### **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](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'IDENTITE**

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

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sur vingt-sept pages****Comprenant**

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

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

