

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 18 MARS 2024**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
OBJET DE LA DECISION N° 24/164 REGULARISATION DE L'EMPRISE FONCIERE DU PARKING DU ZENITH A TOULON PARCELLE CO0391 - ETABLISSEMENT D'UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES - REMISE DE LOCAUX EN DATION - AUTORISATION DE SIGNATURE		

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

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

ABSENTS :

Mme Geneviève LEVY, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/164

BUREAU DU 18 MARS 2024

**O B J E T : REGULARISATION DE L'EMPRISE FONCIERE DU
PARKING DU ZENITH A TOULON PARCELLE CO0391 -
ETABLISSEMENT D'UN ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION EN VOLUMES - REMISE DE LOCAUX EN
DATION - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 3112-1, L. 3112-2, L. 3112-3, ainsi que l'article L. 1211-1,

VU l'article 552, ainsi que les articles 1347 et suivants du Code Civil,

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 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

VU la délibération n° 2023/546/S du Conseil Municipal de la ville de Toulon en date du 24 novembre 2023,

VU l'arrêté rectificatif de déclaration préalable de la mairie de Toulon (Var) sous le numéro DP 083 137 21 P0150,

VU le permis de construire délivré le 31 mai 2021 par le Maire de la commune TOULON sous le numéro PC 083 137 20 C0142,

CONSIDERANT que la commune de Toulon est propriétaire d'une parcelle située sur la commune de Toulon (83000) boulevard Commandant Nicolas, cadastrée section CO numéro 316 sur laquelle une partie non aménagée est dédiée aux besoins techniques de l'établissement de spectacle « Zénith Oméga » (stationnement des camions et VIP, livraisons de matériel...),

CONSIDERANT qu'afin de répondre aux besoins de stationnement du quartier, la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE a fait édifier, en accord avec la commune, sur cette partie non aménagée de la parcelle cadastrée section CO numéro 316, un parking en silo conformément au permis de construire délivré le 31 mai 2021 par le Maire de la commune TOULON sous le numéro PC 083 137 20 C0142,

CONSIDERANT qu'il a été prévu d'aménager au rez-de-chaussée du parking un lieu de stationnement et une zone technique affectés exclusivement à l'usage du Zénith, et indépendants en termes de fonctionnement et d'accès du reste de l'ouvrage.

CONSIDERANT que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, la commune de Toulon a déclaré renoncer purement et simplement à la théorie de l'accession à la propriété concernant la construction édifiée sur la parcelle lui appartenant, cadastrée section CO numéro 391, et que cette construction est la pleine propriété de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

CONSIDERANT qu'en raison de l'imbrication et de la superposition de programmes de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser l'ensemble immobilier du parking en volumes et de créer une association chargée d'assurer notamment la gestion des éléments d'équipements utiles aux différents volumes,

CONSIDERANT que chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise, et que sous réserve des stipulations figurant au Cahier des charges et servitudes, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels et donc de toute convention en découlant,

CONSIDERANT qu'afin d'assurer l'autonomie juridique des constructions, qui forment un ensemble immobilier hétérogène, tout en permettant de gérer au travers d'une structure les intérêts communs, il apparaît nécessaire de procéder, préalablement à toute division d'un ou de plusieurs volumes en lots de copropriété, à la division en volumes de l'ensemble immobilier,

CONSIDERANT que l'ensemble immobilier doit être divisé en volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, et que les volumes seront liés entre eux par des relations de servitudes créées, pour tenir compte de la situation des immeubles, une organisation spécifique (Association Syndicale Libre (ASL)) étant constituée pour permettre d'utiliser rationnellement certains éléments présentant un intérêt collectif et en assurer la gestion,

CONSIDERANT qu'en raison de l'hétérogénéité de l'affectation des locaux qu'il abrite, l'ensemble immobilier doit être soumis à une organisation juridique résultant d'un état descriptif de division en volumes, l'ensemble immobilier n'étant pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel qu'il résulte de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

CONSIDERANT qu'il a été convenu entre la commune de Toulon et la Métropole TPM :

- que la commune céderait à la Métropole la parcelle cadastrée section CO numéro 391, à détacher de la parcelle cadastrée section CO numéro 316, sur laquelle a été édifié le parking,
- que la Métropole ferait établir un acte d'état descriptif de division en volume de manière à distinguer les lots affectés au parking en silo restant appartenir à la Métropole et les lots affectés à l'usage du Zénith à céder à la Commune,
- que la Métropole céderait à la Commune les lots de volumes correspondant aux espaces dédiés au fonctionnement du Zénith,

CONSIDERANT que compte tenu des intérêts communs de cette opération entre Toulon et la Métropole, il a été convenu que le prix de vente de la parcelle cadastrée section CO numéro 391 par la commune au profit de la Métropole serait payé par compensation avec la même valeur dont la commune sera débitrice à l'égard de la Métropole pour la cession des lots de volumes.

CONSIDERANT que le prix est converti en la remise de locaux construits,

CONSIDERANT que les locaux, objet de cette compensation de prix, consistent en :

- Le lot de volume numéro 1, un volume immobilier formé :
 - En infrastructure : le tréfonds de l'enveloppe bâti et de ses locaux annexes ainsi qu'une partie des espaces extérieurs,
 - En superstructure : un espace de parking à usage du Zénith, locaux accessoires et techniques, une partie de l'espace aérien,
- Ainsi que le lot volume numéro 7, un volume immobilier formé :
 - En infrastructure : partie de l'espace extérieur,

CONSIDERANT que les montants de chacune de ces cessions ont été arrêtés à la somme de 4 500 000,00 euros hors TVA (quatre millions cinq cent mille euros),

CONSIDERANT la nécessité pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée de prendre l'engagement, tant pour son propre organisme que pour ses ayants causes, de maintenir l'affectation de l'immeuble parking silo édifié (constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique et plus particulièrement destinée à recevoir une affectation de parking public),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède,

ARTICLE 2

D'ACCEPTER l'acquisition de la parcelle située à Toulon (83000) boulevard commandant Nicolas, cadastrée section CO numéro 391, à détacher de la parcelle cadastrée section CO numéro 316, sur laquelle a été édifié le parking, d'une valeur de 4.500.000,00 euros hors TVA (quatre millions cinq cent mille euros).

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à faire établir un acte d'état descriptif de division en volumes de manière à distinguer les lots affectés au parking en silo restant appartenir à la Métropole et les lots affectés à l'usage du Zénith à céder à la Commune.

ARTICLE 4

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à céder à la Commune de Toulon, les lots de volumes UN (01) et SEPT (07) correspondant aux espaces dédiés au fonctionnement du Zénith, d'une valeur de quatre millions cinq cent mille euros hors TVA, à titre de compensation du prix d'acquisition de la parcelle cadastrée section CO numéro 391.

ARTICLE 5

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole à signer tous actes, avenants et documents en lien avec cette opération, à payer le prix convenu selon les modalités définies aux termes des actes authentiques, à accepter la dation en paiement et à en donner quittance, à acquitter les frais afférents à l'établissement des actes sur la comptabilité de l'office notarial chargé d'instrumenter.

ARTICLE 6

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole TPM à prendre l'engagement de maintenir l'affectation de l'immeuble parking silo (constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique et plus particulièrement destinée à recevoir une affectation de parking public) pour son propre organisme et pour ses ayants causes.

ARTICLE 7

DE DESIGNER l'étude de Maître ROQUEBERT, titulaire d'un office notarial à OLLIOULES (83190), en vue de représenter la Métropole dans la rédaction de l'acte authentique de vente à établir en double minute avec Maître Olivier TEUMA, notaire à TOULON, représentant la commune de TOULON.

ARTICLE 8

DE DESIGNER l'étude de Maître ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES (83190), pour la rédaction de l'acte authentique établissant l'état descriptif de division en volumes concernant le parking silo du Zénith, ainsi que le Cahier des Charges et les Statuts de l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 9

DE DIRE que les crédits nécessaires aux frais d'actes sont inscrits au budget principal de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, opération 1110, article 2111. La recette sera imputée au budget principal 2024, opération 10141, article 775.

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

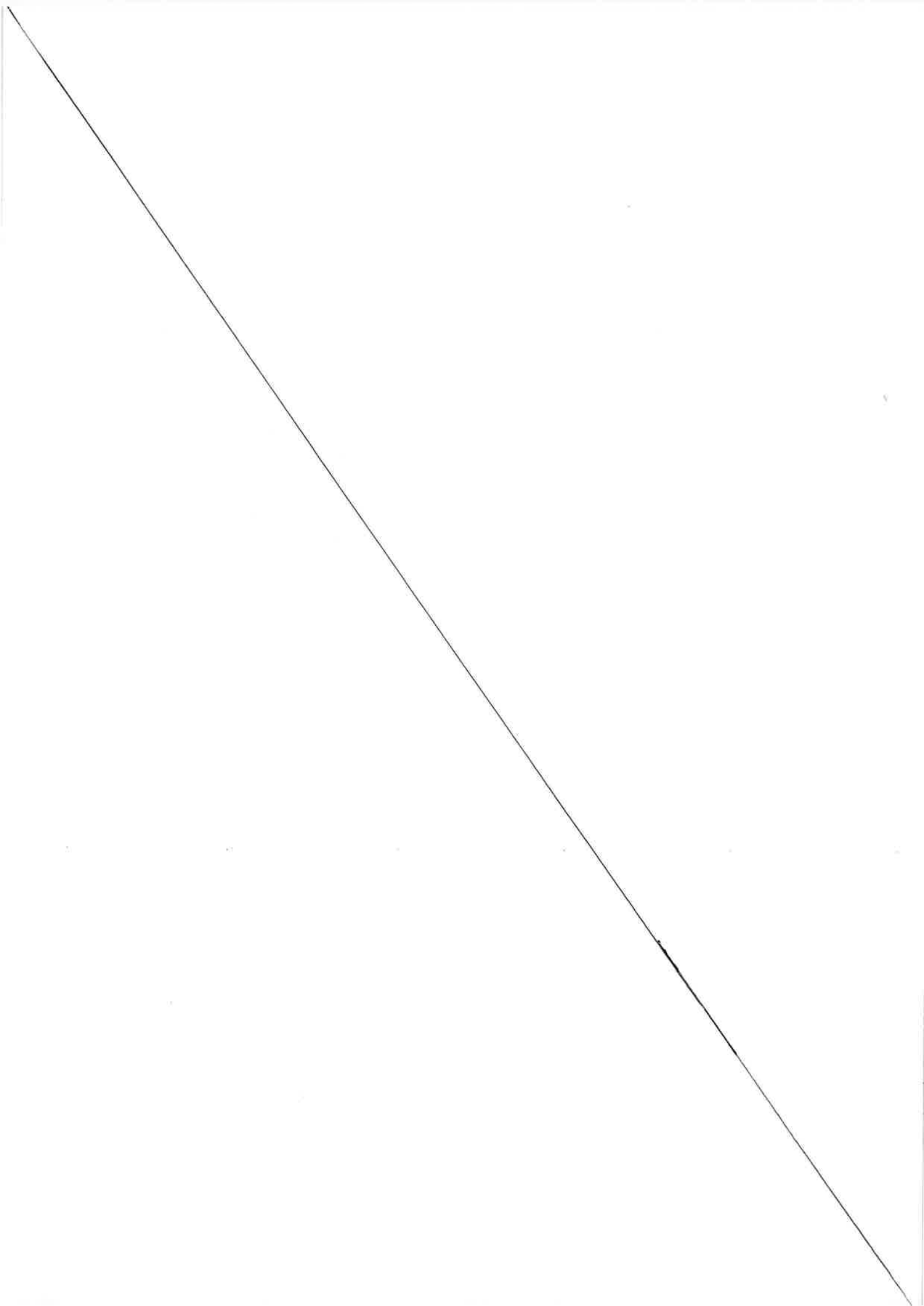
Fait à Toulon, le 18 mars 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0





103113701
GR/JV/

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

**A TOULON (Var), Hôtel de Ville, avenue de la République, pour le
VENDEUR,**

**A TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre, pour
l'ACQUEREUR,**

**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, Métropole TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE (Var), Le Concorde, rue de la Baume,, identifié
sous le numéro CRPCEN 83061,**

**Avec la participation de Maître Olivier TEUMA, notaire à TOULON (Var),
assistant le VENDEUR,**

Ici présent

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

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

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

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



PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La **Commune de TOULON**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Var, dont le siège est à TOULON (83000), Avenue de la République en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218 301 372.

- ACQUEREUR -

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.

QUOTITÉS ACQUISES

La Métropole **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

REPRESENTATION – DELIBERATIONS – CAPACITE

REPRÉSENTATION

- La **Commune de TOULON** est représentée à l'acte par Monsieur Bertrand **MEONI**, en vertu des pouvoirs dont il dispose aux termes d'une délégation de signature consentie par Madame Josée **MASSI**, Maire de la Commune, aux termes d'un arrêté numéro 23/AR15 en date du 3 mai 2023 lequel arrêté a été affiché en l'Hôtel de Ville et transmis à Monsieur le préfet du Var le 5 mai 2023.

Le représentant de la Commune déclare que ledit arrêté du 3 mai 2022 dont la copie demeure jointe et annexée aux présentes, n'a fait l'objet d'aucun recours administratif, gracieux ou contentieux

Madame Josée **MASSI** étant, quant à elle, spécialement autorisée à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal tenue le 24 novembre 2023 ci-après analysée.

- 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**, Maire de la Ville de **HYERES (Var)**, aux termes d'un arrêté n° 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023.

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

Monsieur Jean-Pierre **GIRAN**, Président de la Métropole **TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, Maire de **HYERES (Var)**, 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 Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE/ du Bureau Métropolitain ci-après visée.**

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné par la production des pièces ci-après indiquées, et l'**ACQUEREUR** atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité territoriale.



Le représentant de chacune des collectivités parties aux présentes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes des délibération et décision ci-après visées :

- Délibération du Conseil Municipal numéro 2023/546/S en date du 24 novembre 2023, télétransmise à la Préfecture du Var le 30 novembre 2023, dont une ampliation est annexée.

- Décision n° DP/ BM [• •] du Président/Bureau Métropolitain en date du [• •], télétransmise à la Préfecture du Var le [• •] dont une ampliation est annexée.

Ces délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que les collectivités dont il s'agit aient reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que les représentants le déclarent.

EXPOSE

I-/ DOMAINE PUBLIC

A toute fin utile et en tant que de besoin il est ici rappelé les articles L3112-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Article L3112-1 :

« Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public. »

Article L3112-2 :

« En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article L. 3112-1 peuvent également être échangés entre personnes publiques dans les conditions mentionnées à cet article. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public. »

Article L3112-3 :

« En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article L. 3112-1 peuvent être échangés, après déclassement, avec des biens appartenant à des personnes privées ou relevant du domaine privé d'une personne publique. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public. »

II-/ CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La Commune de TOULON est propriétaire d'une parcelle située sur la commune de TOULON cadastrée section CO numéro 316 sur laquelle une partie non aménagée est dédiée aux besoins techniques de l'établissement Zénith Oméga (stationnement des camions et VIP, livraisons de matériel..).



Afin de répondre aux besoins de stationnement du quartier, la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE a fait édifier en accord avec la commune, sur cette partie non aménagée de la parcelle cadastrée section CO numéro 316, un parking en silo conformément au permis de construire ci-après visé.

Il a été prévu d'aménager au rez-de-chaussée du parking un lieu de stationnement et une zone technique affectés exclusivement à l'usage du Zénith et indépendants en terme de fonctionnement et d'accès du reste de l'ouvrage.

Il a ainsi été convenu entre la Commune de TOULON et la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE :

- que la Commune cède à la Métropole la parcelle désormais cadastrée section CO numéro 391, à détacher de la parcelle cadastrée section CO numéro 316, sur laquelle a été édifié le parking ;
- que la Métropole fasse établir un acte d'état descriptif de division en volumes de manière à distinguer les lots affectés au parking en silo restant appartenir à la Métropole et les lots affectés à l'usage du Zénith à céder à la Commune ;
- que la Métropole cède à la Commune les lots de volumes correspondant aux espaces dédiés au fonctionnement du Zénith.

Compte tenu des intérêts communs de cette opération entre la Commune et la Métropole, il a été convenu que le prix de vente de la parcelle cadastrée section CO numéro 391 par la Commune au profit de la Métropole serait payé par compensation avec la même valeur dont la Commune sera débitrice à l'égard de la Métropole pour la cession des lots de volumes.

Etant ici précisé que les montants de chacune de ces cessions ont été arrêtés à la somme de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 EUR) hors TVA.

III-/ ENGAGEMENT D'AFFECTATION au DOMAINE PUBLIC

Engagement à prendre dans la décision métropolitaine

Ceci-exposé, il est passé à la vente ci-après :

RENONCIATION A L'ACCESSION A LA PROPRIETE :

L'article 552 du Code civil dispose que « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.* »

Par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, la Commune de TOULON déclare renoncer purement et simplement à la théorie de l'accession à la propriété concernant la construction édifiée sur la parcelle lui appartenant, cadastrée section CO numéro 391 et objet de la présente vente, et qu'elle est la pleine propriété de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la Commune de TOULON
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la Métropole dénommée TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le vendeur et l'acquéreur.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes, étant ici précisé que la définition du Bien prend en compte la renonciation à accession ci-dessus



établie, et qu'en conséquence le Bien est considéré aux présentes comme le terrain.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A TOULON (VAR) 83000 Boulevard Louvois,
Une parcelle sur laquelle est édifié un parking en silo. .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	391	BD COMMANDANT NICOLAS	00 ha 59 a 54 ca

CONCORDANCE CADASTRALE

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

Ancienne référence cadastrale d'origine		Référence cadastrale actuelle correspondante	
Section	Numéro	Section	Numéro
CO	16	CO	315
		CO	316

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section CO numéro 316 lieudit BD COMMANDANT NICOLAS pour une contenance de quatre hectares vingt et un ares cinquante-deux centiares (04ha 21a 52ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section CO numéro 391 désignée sous le terme lot A au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section CO numéro 390 pour une contenance de trois hectares soixante-deux ares soixante-huit centiares (03ha 62a 68ca), désigné sous le terme lot B au plan annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur BOURRA, cabinet ARRAGON, géomètre expert à SOLLIES-VILLE (Var), le 12 février 2021 sous le numéro 7869U.

Une copie de ce document est annexée.

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



ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte administratif reçu par le Préfet du Var le 30 décembre 1970, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 27 janvier 1971, volume 405, numéro 15.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

L'entrée en jouissance a eu lieu par la prise de possession réelle le 7 septembre 2021, date de début des travaux, le tout en exécution d'une autorisation délivrée par la mairie de TOULON en date du 24 novembre 2020.

P R I X – PAIEMENT DU PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (5 400 000,00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 EUR)**,

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX PAR REMISE DE LOCAUX CONSTRUIITS

Le prix est converti en la remise de locaux construits consistant en lots de volume dédiés au fonctionnement du Zénith tels qu'ils seront définis dans l'acte d'état descriptif de division en volume à recevoir dès-après les présentes et dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance. Les dits lots d'une valeur taxe sur la valeur ajoutée comprise de **CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (5 400 000,00 EUR)**.

Les modalités de remise seront constatées dans un acte immédiatement postérieur aux présentes.

PUBLICATION

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



DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 16 février 2022.

Cet avis est annexé.

QUALITÉ D'ASSUJETTI

Le **VENDEUR** déclare :

- agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, dans le cadre de son activité économique ;
- que l'immeuble objet des présentes est assimilé à un terrain à bâtir ;
- qu'il s'engage à acquitter la TVA sur le prix total sur imprimé CA3 auprès du centre des impôts dont il dépend et pour lequel il est identifié sous le numéro ++++

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 4 500 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00



CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET



PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

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

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

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

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,



- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

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

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurance couvrant les biens.



CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro , le .

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

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

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

[. .]

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **VENDEUR** déclare à titre personnel n'avoir réalisé sur le Bien objet des présentes dans les dix dernières années.

L'**ACQUEREUR** déclare comme il est indiqué en première partie des suivantes les travaux visés ci-après.

AUTORISATIONS D'URBANISME OBTENUES PAR L'ACQUÉREUR**1-/ Déclaration préalable**

Une décision de non opposition à déclaration préalable a été délivrée à l'**ACQUEREUR** le 7 avril 2021 par le Maire de la Commune de TOULON sous le numéro DP 083 137 21 P0150.

Une copie de ladite autorisation d'urbanisme est annexée.

Cette décision a été rectifiée suivant arrêté en date du 19 avril 2021 délivré par le Maire de la Commune de TOULON, dont la copie est annexée aux présentes.



Affichage :

La décision de non opposition a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte des constats d'affichage dressés par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, Commissaire de justice à TOULON (Var), les 28 avril 2021 et 28 mai 2021, dont la copie est jointe et annexée aux présentes.

Certificats de non recours et de non retrait :

Il résulte d'un courrier établi par Monsieur le Maire de la commune de TOULON dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, que la non opposition à déclaration préalable **« n'a fait l'objet d'aucun retrait à ce jour »**.

Une attestation de non recours a été délivrée par le Tribunal administratif de TOULON le 20 février 2024.

La copie de ces attestations est annexée aux présentes.

2-/ Permis de construire

Un permis de construire a été délivré à l'**ACQUEREUR** le 31 mai 2021 par le Maire de la Commune TOULON sous le numéro PC 083 137 20 C0142.

Le contenu de cette autorisation est ci-après littéralement rapporté :

« Construction d'un parking en silo »

Une copie de ladite autorisation d'urbanisme est annexée.

Affichage :

La décision de non opposition a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte des constats d'affichage dressés par Maître Amaury VERNANGE, Commissaire de justice à TOULON (Var), les 7 juin 2021, 7 juillet 2021 et 9 août 2021 dont la copie est jointe et annexée aux présentes.

Certificats de non recours et de non retrait :

Il résulte d'un courrier établi par Monsieur le Maire de la commune de de TOULON dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, que la non opposition à déclaration préalable **« n'a fait l'objet d'aucun retrait à ce jour »**.

Une attestation de non recours a été délivrée par le Tribunal administratif de TOULON le 20 février 2024.

La copie de ces attestations est annexée aux présentes.

3-/ Construction

L'ACQUEREUR déclare :

- Avoir démarré les travaux le 7 septembre 2021
- Avoir terminé les travaux conformément au permis de construire le 17 juillet 2023
- Avoir déposé la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) le 29 janvier 2024
- Qu'il a obtenu un arrêté d'ouverture au public d'un Etablissement Recevant du Public en date du 28 septembre 2023 délivré par la Mairie de TOULON dont une copie est annexée aux présentes.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Pour la parfaite information des parties, il est ci-après rappelé les articles du Code de l'urbanisme :

Article L 462-1 du Code de l'urbanisme sur la constatation de l'achèvement des travaux :



« A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.

Le premier alinéa du présent article est applicable aux travaux de démolition et de remise en état réalisés en application de l'article L. 121-22-5. Dans ce cas, la déclaration atteste l'achèvement des travaux et leur conformité à l'arrêté ordonnant l'exécution de l'obligation de démolition et de remise en état prévue au même article L. 121-22-5. »

Article L 462-2 du Code de l'urbanisme sur le récolement et la contestation de la conformité des travaux :

« L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.

Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux.

Les visites effectuées dans le cadre du récolement des travaux sont soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 461-1 et des articles L. 461-2 et L. 461-3.

Pour les travaux de démolition et de remise en état réalisés en application de l'article L. 121-22-5, la conformité des travaux est appréciée au regard de l'arrêté en ordonnant l'exécution. »

DIAGNOSTICS

Les parties ont convenu, compte tenu de la nature du bâtiment, de ne pas effectuer de diagnostic relatif à l'état parasitaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols délivré par le en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

Il en résulte que le nombre de sites BASOL et BASIAS est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : ,
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : .

Le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : .



SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES 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 **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
 - 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 ou à enregistrement ;
 - 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 ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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

Acquisition de L'Etat Français suivant acte administratif reçu par le Préfet du Var, le 30 décembre 1970 .

Le prix a été payé.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 27 janvier 1971, volume 405, numéro 15.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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



CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'Office notarial participant.

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

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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



AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME 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 dix-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.



103113705
GR/ARO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE [REDACTED],**

**A TOULON (Var), Hôtel de Ville, avenue de la République, pour la
Commune de TOULON**

**A TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre, pour
la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

**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,**

**Avec la participation de Maître Olivier TEUMA, notaire à TOULON (Var),
assistant la commune de Toulon
Ici présent**

**A DRESSÉ LE PRÉSENT ACTE DE CONSTATATION DE LIVRAISON
ENTRE :**

DEBITEUR DU TRANSFERT

**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.**

CREANCIER DU TRANSFERT

**La Commune de TOULON, Collectivité territoriale, personne morale de droit
public située dans le département du Var, dont le siège est à TOULON (83000),
Avenue de la République en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218
301 372.**



PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- 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, Maire de la Ville de HYERES (Var), aux termes d'un arrêté n° 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023.

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

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, Maire de HYERES (Var), 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 Président de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE/ du Bureau Métropolitain ci-après visée.

- La Commune de TOULON est représentée à l'acte par Monsieur Bertrand MEONI, en vertu des pouvoirs dont il dispose aux termes d'une délégation de signature consentie par Madame Josée MASSI, Maire de la Commune, aux termes d'un arrêté numéro 23/AR15 en date du 3 mai 2023 lequel arrêté a été affiché en l'Hôtel de Ville et transmise à Monsieur le préfet du Var le 5 mai 2023.

Le représentant de la Commune déclare que ledit arrêté du 3 mai 2023 dont la copie demeure jointe et annexée aux présentes, n'a fait l'objet d'aucun recours administratif, gracieux ou contentieux

Madame Josée MASSI étant, quant à elle, spécialement autorisée à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal tenue le 24 novembre 2023 ci-après analysée.

EXPOSÉ

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes, le **DEBITEUR** aux présentes a cédé au **CRÉANCIER** les locaux édifiés par lui sur le terrain objet de l'acte susvisé.

TERMINOLOGIE :

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**DEBITEUR DU TRANSFERT**" ou « **DEBITEUR** » désigne la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
- Le mot "**CREANCIER DU TRANSFERT**" ou « **CREANCIER** » désigne la Commune de TOULON
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le vendeur et l'acquéreur.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes,
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

DÉSIGNATION DES BIENS REMIS

Dans un ensemble immobilier situé à TOULON (VAR) 83000 Boulevard Louvois.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------



Roquebert - Massiani
NOTAIRES OLLIQUES

CO	391	BD COMMANDANT NICOLAS	00 ha 59 a 54 ca
----	-----	-----------------------	------------------

Les lots de volume suivants :

Volume numéro 1 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

LE TREFONDS DE L'ENVELOPPE BATI ET DE SES LOCAUX
ANNEXES AINSI QU'UNE PARTIE DES ESPACES EXTERIEURS

En superstructure :

UN ESPACE DE PARKING A USAGE DU ZENITH, LOCAUX
ACCESSOIRES ET TECHNIQUES, UNE PARTIE DE L'ESPACE AERIEN

Le présent VOLUME UN est constitué par le volume global résultant de la somme des TROIS (3) volumes partiels, bases (1.1) à (1.3) :

BASE (1.1) d'une superficie de 3809 m² environ correspondant à un espace de parking, de locaux annexes et techniques, de limitations de profondeur comprises entre les cotes +21.20m à +22.50m NGF et de limitations de hauteurs comprises entre les cotes + 28.15m à + 28.51m NGF, figurant sous teinte verte au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
.11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES B-B',

BASE (1.2) d'une superficie de 295 m² environ correspondant à une partie de locaux annexes et techniques de limitations de profondeur de +21.81m et de limitations de hauteurs de +28.51m NGF, figurant sous teinte verte au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES B-B',

BASE (1.3) d'une superficie de 886 m² environ correspondant à une partie des aménagements extérieurs, de limitations de profondeur comprises entre les cotes +22.38m à +22.50m NGF et de limitations de hauteurs comprises entre les cotes + 27.38m à + 27.85m NGF, figurant sous teinte verte au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES B-B',

Volume numéro 7 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :



Roquebert - Massiani
NOTAIRES ORLÉANS

PARTIE DE L'ESPACE EXTERIEUR

Le présent VOLUME SEPT est constitué par le volume de la seule base (7) :

BASE (7) d'une superficie de 110 m² environ correspondant à partie de l'espace extérieur, compris entre les cotes + 21.20m à + 28.15m NGF, figuré sous teinte 254,154,129 au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROQUEBERT notaire à OLLIOULES (Var) ce jour. Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

MODALITÉS DE PAIEMENT

Le prix vente de CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (5 400 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse, a été, aux termes de cet acte, stipulé payable par compensation, conformément aux dispositions des articles 1347 et suivants du Code civil, lors de l'achèvement et de la livraison sans réserve des locaux ci-dessus désignés.

Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

CECI EXPOSE, il est passé à la constatation de réalisation de transfert de propriété par la remise des lots objet des présentes.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET DE LA LIVRAISON

La constatation de l'achèvement et de la livraison a eu lieu entre les parties le 7 novembre 2023, sans réserves par rapport aux obligations contenues dans l'acte original.

Une copie du procès-verbal de constatation d'achèvement des locaux et de leur livraison sans réserve est annexé.

Une copie du certificat de non opposition à la conformité délivré le [] par la mairie de [], suite à la déclaration d'achèvement, est annexé.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

La dation en paiement emporte transfert au profit du **CREANCIER** de la propriété et de la jouissance du **BIEN** sus-désigné.

Il est précisé que ce **BIEN** est à ce jour libre de toute location ou occupation quelconque .



QUITTANCE – EXTINCTION DE LA CREANCE

Par suite de la dation en paiement le **CREANCIER** considère que le **DEBITEUR** est totalement libéré de son obligation susvisée, et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de TOULON 2.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Le **DEBITEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **DEBITEUR** sur imprimés CA3, à la recette des impôts de _____ à _____, où il a été pris en charge sous le numéro _____.

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=		0,00
4 500 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x 0,00 %	=		0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

1 – GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT

Le **DEBITEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit ci-dessous), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

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



Roquebert - Massiani
NOTAIRES OLLIQUES

Article 1792-6 du Code Civil

"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement.

"La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour se révéler postérieurement à la réception.

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution du délai fixé les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut judiciairement.

"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".

2 - GARANTIE DES VICES OU DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil (reproduit ci-dessous), les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le **CREANCIER** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

Article 1642-1 du Code Civil

"le VENDEUR d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents."

"Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer le vice."

Article 1648 alinéa 2 du Code Civil

"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents".

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie des vices apparents ou des défauts de conformité, le **CREANCIER** devra informer le **DEBITEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou défauts de conformité qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux ci-dessus visé.

À défaut par le **CREANCIER** d'avoir informé le **DEBITEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou défauts de conformité apparents qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, le **DEBITEUR** serait déchargé de la garantie des vices ou défauts de conformité apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un



délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices ou défauts de conformité apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société venderesse, le **CREANCIER** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annuel fixé par l'article 1648 alinéa 2 dudit code.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE ET RESPONSABILITE

Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **DEBITEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "dommages-ouvrage" auprès de la compagnie SMABTP dont le siège social est situé 8 rue Louis Armand - CS 712021 - 75738 PARIS CEDEX 15, par contrat numéro 7606004/1 598931, à effet du 16 mai 2022, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la compagnie le 21 juillet 2022, annexée.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **DEBITEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Le **CREANCIER**, en cas de transmission de l'immeuble assuré, s'engage à notifier à l'assureur les noms et adresses des nouveaux propriétaires. Cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs, dans les actes de mutation qui interviendront dans le délai de dix ans à compter de la réception.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 241-1 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

Le **CREANCIER** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, le **CREANCIER** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **DEBITEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Pour permettre au **CREANCIER** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **DEBITEUR** s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

Assurance responsabilité

a) Le **DEBITEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie , par contrat , à effet du , par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

b) Le **DEBITEUR** s'oblige à transmettre au **CREANCIER** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.



FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, sont supportés par le DEBITEUR qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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



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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur neuf 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.



103113702

GR/JV/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE

**A TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre,
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, Métropole TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE (Var), Le Concorde, rue de la Baume,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

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,

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, Maire de la Ville de HYERES (Var), aux
termes d'un arrêté n° 23/49 affiché à l'Hôtel de la Métropole le 11 mai 2023 et notifié à
Monsieur le Préfet du Var le 11 mai 2023.

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

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE, Maire de HYERES (Var), 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 Président de la Métropole TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE/ du Bureau Métropolitain ci-après visée.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable « **le
REQUERANT** ».

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

I -L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES concernant un
immeuble dont la désignation actuelle suit.

II - LE CAHIER DES CHARGES.



III - LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

CHAPITRE I – EXPOSÉ

Droit de propriété de la Métropole :



Autorisations d'urbanisme :

Le requérant a obtenu les autorisations d'urbanisme suivantes, annexées aux présentes :

- Un arrêté rectificatif de déclaration préalable de la mairie de TOULON (Var) sous le numéro DP 083 137 21 P0150
- Un permis de construire a été délivré suivant arrêté de la mairie de Toulon (Var) sous le numéro PC 083 137 20 C0142 en date du 31 mai 2021

En raison de l'imbrication et de la superposition de programmes de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes et de créer une association chargée d'assurer notamment la gestion des éléments d'équipements utiles aux différents volumes.

Chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise. Sous réserve des stipulations figurant au Cahier des charges et servitudes ci-après, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels et donc de toute convention en découlant.

En conséquence, afin d'assurer l'autonomie juridique des constructions en cause, qui formeront un ensemble immobilier hétérogène, tout en permettant de gérer au travers d'une structure les intérêts communs, il est apparu nécessaire de procéder, préalablement à toute division d'un ou de plusieurs volumes en lots de copropriété, à la division en volumes de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II – STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier sera donc divisé en volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes. Les volumes seront liés entre eux par des relations de servitudes créées, pour tenir compte de la situation des immeubles. Une organisation spécifique (association syndicale libre (ASL)) sera constituée pour permettre d'utiliser rationnellement certains éléments présentant un intérêt collectif et en assurer la gestion.

En conséquence en raison de l'hétérogénéité de l'affectation des locaux qu'il abritera, l'ensemble immobilier est soumis à une organisation juridique, telle qu'elle résulte des présentes. L'ensemble immobilier n'est pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel qu'il résulte de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Chacun des volumes ci-après créés constitue une propriété privative autonome sans que la situation des immeubles qui résulte de la division ainsi faite n'entraîne d'indivision sur quelque élément que ce soit du sol ou des constructions.

Chaque volume ainsi créé peut être librement subdivisé par son propriétaire qui peut également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

En cas de division d'un volume, les charges et servitudes continueront de grever chaque partie de volume en résultant ou lui profiteront.

Dans les rapports entre les propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls sont pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume.

En conséquence, chaque propriétaire peut toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires de volume.



Il peut également, sous la même réserve, en modifier la distribution intérieure, les conditions de jouissance ou l'affectation, sous réserve des restrictions de servitudes résultant de son titre de propriété.

Il peut enfin soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

CHAPITRE III – PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DIVISION

La désignation fait référence aux plans ci-annexés dressés par le Cabinet GEOSAT, géomètres-experts à LA FARLEDE (83210), 260 rue Louis Corporandy (références dossiers n°222920), dont le siège social est à PESSAC (33600), 17 rue Thomas Edison sur lesquels sont reportés les niveaux de l'ensemble immobilier, savoir :

- 11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES
- 11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
- 11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
- 11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
- 11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
- 11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
- 11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES
- 11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES
- PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN
- PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

CECI-EXPOSÉ, il est passé à l'état descriptif de division ci-après.

PARTIE 1 – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'ensemble immobilier sis sur la partie de parcelle désignée en première partie n'est pas soumis au régime de la copropriété ; Il sera en effet régi par les dispositions conventionnelles ci-après constituant l'organisation différente prévue à l'alinéa 2 de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet ensemble immobilier est composé d'immeubles distincts, ainsi qu'il a été dit, entre lesquels il n'est créé aucune indivision et dont les rapports seront régis par le présent cahier des charges et par les servitudes et conditions particulières figurant en deuxième partie, les propriétaires étant regroupés au sein d'une Association Syndicale Libre (A.S.L), dont ils seront obligatoirement membres du seul fait de la propriété d'un des volumes prévus.

L'ensemble immobilier sera divisé en un certain nombre de volumes dotés d'une indépendance technique et fonctionnelle, ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées aux termes des présentes, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes, d'autre part pour permettre une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chacun de ces volumes ne comporte exclusivement que des parties privatives, propriété exclusive du ou des propriétaires du volume considéré.

Chaque volume défini dans l'état descriptif de division constitue juridiquement un immeuble distinct, propriété exclusive du ou des propriétaires du volume considéré, auquel est attaché un droit réel de propriété indépendant de l'ouvrage et subsistant même en cas de destruction de celui-ci.



A l'exception de ce qui est dit ci-dessus article, chaque volume ainsi créé pourra être librement subdivisé par son propriétaire, qui pourra également réunir plusieurs volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction, sans égard à leur affectation.

Le présent état descriptif de division est établi conformément à l'état descriptif de division en volume (EDDV) dressé par le Cabinet GEOSAT, géomètres-experts, dont le siège est à PESSAC (33600), 17 rue Thomas Edison, demeuré annexé aux présentes.

En cas de discordance entre les présentes et l'EDDV dressé par le Géomètre, il conviendra de se référer à l'EDDV du Géomètre-expert ci-annexé.

PRINCIPES DE DIVISION

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division volumétrique, le principe est :

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian ;
- que les limites horizontales sont précisées dans la description des volumes ;
- que le volume de tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;
- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan projet et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non des superficies utiles ;
- que les revêtements superficiels - au-dessus de la dalle ou au-dessous de la chape de protection de l'étanchéité - appartiendront au volume supérieur.

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes créés ci-dessous et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux volumes créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

Définition générale des volumes

Chaque volume ou fraction de volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière. La définition numérique des volumes a été réalisée à partir des plans dressés par la société GEOSAT, Géomètres Experts dont le siège est à PESSAC (33600), 17 rue Thomas Edison.

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique immédiatement et uniquement à l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Préalablement à la désignation des volumes résultant de la division de l'ensemble immobilier, il est précisé que :



- Chaque volume constitue une entité, pouvant elle-même être décomposée en fractions de volumes élémentaires, limitées par une altitude inférieure et une altitude supérieure.

- En planimétrie, les volumes et fractions de volumes sont délimités par les limites foncières de l'ensemble immobilier.

- En altimétrie, les altitudes inférieures et supérieures des volumes et fractions de volumes sont exprimées par référence au Nivellement Général de la France (altitudes normales I.G.N. 69).

En général, lorsque deux volumes sont limités horizontalement par une dalle, ladite dalle appartient au propriétaire du volume supérieur ; En cas de pluralité de volumes supérieurs, la dalle sera la propriété indivise des propriétaires des volumes supérieurs concernés, les droits indivis se répartiront au prorata des surfaces occupées et seront placés sous le régime de l'indivision forcée, ce qui implique qu'il ne pourra en être demandé le partage.

Les limites verticales sont constituées soit par des plans verticaux virtuels, soit, quand elles correspondent à des murs :

- à l'axe du mur ou du joint de dilatation lorsqu'il en existe un ;
- sinon au parement extérieur des murs sauf spécifications contraires indiquées sur les plans.

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division en volume porte sur un immeuble élevé de quatre niveaux sur sous-sol.

AFFECTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est à usage principal de parkings.

DESCRIPTION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment divisé en DIX-HUIT (18) volumes savoir :

- VOLUME 1 : ESPACE DE PARKING AFFECTE AU ZENITH OMEGA, LOCAUX ACCESSOIRES ET TECHNIQUES.
- VOLUME 2 : ESPACE DE PARKING AFFECTE AU PUBLIC, LOCAUX ACCESSOIRES ET TECHNIQUES, UNE PARTIE DE L'ESPACE AERIEN.
- VOLUME 3 : ESPACE DE PARKING AFFECTE AU PUBLIC, LOCAUX ACCESSOIRES ET TECHNIQUES.
- VOLUME 4 : ESPACE D'ACCES AUX CAVES.
- VOLUME 5 : ASCENCEUR AFFECTE AU PUBLIC.
- VOLUME 6 : ESPACES EXTERIEURS AFFECTES AU PUBLIC, PARTIE DE L'ESPACE AERIEN.
- VOLUME 7 : ESPACES EXTERIEURS DU NIVEAU -1.
- VOLUME 8 : VOLUME DE TREFONDS.
- VOLUME 9 : BASSIN DE RETENTION SOUS DALLE DU NIVEAU -1.
- VOLUME 10 : VOLUME DE TREFONDS.
- VOLUME 11 : VOLUME DE TREFONDS.
- VOLUME 12 : PARTIE DE L'ESPACE AERIEN.
- VOLUME 13 : VOLUME DE TREFONDS.
- VOLUME 14 : PARTIE DE L'ESPACE AERIEN.
- VOLUME 15 : VOLUME DE TREFONDS.
- VOLUME 16 : VOLUME DE TREFONDS.
- VOLUME 17 : PARTIE DE L'ESPACE AERIEN.
- VOLUME 18 : PARTIE DE L'ESPACE AERIEN.



Il est ici précisé que chaque volume confère à son propriétaire un droit réel de propriété indépendant des ouvrages contenus ou à contenir, subsistant même en cas de destruction de celui-ci.

L'ensemble des définitions métriques des volumes (cotes NGF et surfaces) suivant est donné à titre indicatif.

DÉSIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE

Le présent état descriptif de division concerne un ensemble immobilier situé à **TOULON (Var) 83000, Boulevard Louvois.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	391	BD COMMANDANT NICOLAS	00 ha 59 a 54 ca

Division cadastrale

L'immeuble est désigné sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section CO numéro 316 lieudit BD COMMANDANT NICOLAS pour une superficie de quatre hectares vingt et un ares cinquante-deux centiares (04ha 21a 52ca), dont le surplus non compris aux présentes est désormais cadastré section CO numéro 390 lieudit BD COMMANDANT NICOLAS pour une superficie de trois hectares soixante-deux ares soixante-huit centiares (03ha 62a 68ca), désigné sous le terme lot B au plan annexé.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur BOURRAS, cabinet ARRAGON géomètre expert à SOLLIES-VILLE (Var), le 12 février 2021 sous le numéro 7869U

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document est annexée aux présentes.

CONCORDANCE CADASTRALE

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

Ancienne référence cadastrale d'origine		Référence cadastrale actuelle correspondante	
Section	Numéro	Section	Numéro
CO	16	CO	315
		CO	316

ACCÈS AU BIEN

L'accès à l'ensemble immobilier s'effectue par la voie publique dénommée Boulevard Louvois.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES (Var) le **+++**, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULON 2.

DESIGNATION DES VOLUMES

L'IMMEUBLE sera divisé en DIX-HUIT (18) volumes numérotés de UN (1) à DIX-HUIT (18).



Volume numéro 1 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

LE TREFONDS DE L'ENVELOPPE BATI ET DE SES LOCAUX
ANNEXES AINSI QU'UNE PARTIE DES ESPACES EXTERIEURS

En superstructure :

UN ESPACE DE PARKING A USAGE DU ZENITH, LOCAUX
ACCESSOIRES ET TECHNIQUES, UNE PARTIE DE L'ESPACE AERIEN

Le présent VOLUME UN est constitué par le volume global résultant de la somme des TROIS (3) volumes partiels, bases (1.1) à (1.3) :

BASE (1.1) d'une superficie de 3809 m² environ correspondant à un espace de parking, de locaux annexes et techniques, de limitations de profondeur comprises entre les cotes +21.20m à +22.50m NGF et de limitations de hauteurs comprises entre les cotes + 28.15m à + 28.51m NGF, figurant sous teinte verte au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES B-B',

BASE (1.2) d'une superficie de 295 m² environ correspondant à une partie de locaux annexes et techniques de limitations de profondeur de +21.81m et de limitations de hauteurs de +28.51m NGF, figurant sous teinte verte au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES B-B',

BASE (1.3) d'une superficie de 886 m² environ correspondant à une partie des aménagements extérieurs, de limitations de profondeur comprises entre les cotes +22.38m à +22.50m NGF et de limitations de hauteurs comprises entre les cotes + 27.38m à + 27.85m NGF, figurant sous teinte verte au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES B-B',

Volume numéro 2 :

Un volume immobilier formé :

En superstructure :



Roquebert - Massiani
NOTAIRES COLLIQUES

UN ESPACE DE PARKING A USAGE PUBLIC, LOCAUX ACCESSOIRES ET TECHNIQUES, et UNE PARTIE DE L'ESPACE AERIEN.

Le présent VOLUME DEUX est constitué par le volume global résultant de la somme des TROIS (3) volumes partiels, bases (2.1) à (2.3) :

BASE (2.1) d'une superficie de 3804 m² environ correspondant à un parking, au-dessus des cotes + 28.15m à + 28.51m NGF et sans limitation de hauteurs, figurant sous teinte bleue au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

BASE (2.2) d'une superficie de 3 m² environ correspondant à un accès de parking (ascenseur), au-dessus de la cote 33.81m NGF et sans limitation de hauteurs figurant sous teinte bleue au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

BASE (2.3) d'une superficie de 31 m² environ correspondant à un accès de parking (ascenseur), au-dessus de la cote 41.65m NGF et sans limitation de hauteurs figurant sous teinte bleue au plan :

11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

Volume numéro 3 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :
NEANT

En superstructure :
ACCES PIETONS AU PARKING, ASCENCEUR

Le présent VOLUME TROIS est constitué par le volume global résultant de la somme des TROIS (3) volumes partiels, bases (3.1) à (3.3) :

BASE (3.1) d'une superficie de 26 m² environ correspondant à un accès de parking, compris entre les cotes + 21.35m à + 28.15m NGF, figurant sous teinte vert foncé au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES

BASE (3.2) d'une superficie de 31 m² environ correspondant à un accès de parking (ascenseur), compris entre les cotes + 28.15m à + 41.65m NGF figurant sous teinte vert foncé au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES



11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES

Volume numéro 4 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :
 NEANT

En superstructure :
 ACCES AUX CAVES

(4) : Le présent VOLUME QUATRE est constitué par le volume de la seule base

BASE (4) d'une superficie de 190 m² environ correspondant à un accès aux caves, compris entre les cotes + 22.10m à + 27.85m NGF, figurant sous teinte violette au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES

Volume numéro 5 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :
 NEANT

En superstructure :
 CAGE D'ASCENSEUR

(5) : Le présent VOLUME CINQ est constitué par le volume de la seule base

BASE (5) d'une superficie de 3 m² environ correspondant à une cage d'ascenseur, d'une limitation de profondeur à +21.90m NGF et d'une limitation de hauteur de +28.51m NGF, figurant sous teinte taupe au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES

Volume numéro 6 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :
 PARTIE DE L'ESPACE EXTERIEUR

(6) : Le présent VOLUME SIX est constitué par le volume de la seule base

BASE (6) d'une superficie de 630 m² environ correspondant à de l'espace extérieur, sans limitation de hauteur et d'une limitation de profondeur de +21.81m NGF, figuré sous teinte jaune au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES



Volume numéro 7 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

PARTIE DE L'ESPACE EXTERIEUR

Le présent VOLUME SEPT est constitué par le volume de la seule base

(7) :

BASE (7) d'une superficie de 110 m² environ correspondant à partie de l'espace extérieur, compris entre les cotes + 21.20m à + 28.15m NGF, figuré sous teinte 254,154,129 au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV-1_VERSION PL-VL_INDG-VOLUMES

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

Volume numéro 8 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

TREFONDS

Le présent VOLUME HUIT est constitué par le volume global résultant de la somme des QUATRE (4) volumes partiels, bases (8.1) à (8.4) :

BASE (8.1) d'une superficie de 3565 m² environ correspondant à partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et d'une limitation de hauteur compris entre les cotes +21.20m à +22.50m NGF, figuré sous teinte bleu foncé au plan :

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

BASE (8.2) d'une superficie de 3 m² environ correspondant à partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et d'une limitation de hauteur de +21.90m NGF, figuré sous teinte bleu foncé au plan :

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

BASE (8.3) d'une superficie de 26 m² environ correspondant à partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et d'une limitation de hauteur de + 21.35m NGF, figuré sous teinte bleu foncé au plan :

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

BASE (8.4) d'une superficie de 244 m² environ correspondant à partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et d'une limitation de hauteur de + 17.58m NGF, figuré sous teinte bleu foncé au plan :

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',



Volume numéro 9 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

PARTIE DE TREFONDS SOUS BASSIN

Le présent VOLUME NEUF est constitué par le volume de la seule base

(9) :

BASE (9) d'une superficie de 244 m² environ correspondant à partie de tréfonds, d'une limitation de profondeur + 17.58m NGF et d'une limitation de hauteurs comprises entre les cotes +21.28m à + 21.53m NGF, figuré sous teinte orange au plan :

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

Volume numéro 10 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

PARTIE DE TREFONDS

Le présent VOLUME DIX est constitué par le volume de la seule base

(10) :

BASE (10) d'une superficie de 295 m² environ correspondant à partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et d'une limitation de hauteur de + 21.81m NGF, figuré sous teinte 38,153,0 au plan :

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

Volume numéro 11 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

PARTIE DE TREFONDS

Le présent VOLUME ONZE est constitué par le volume de la seule base

(11) :

BASE (11) d'une superficie de 886 m² environ correspondant à une partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et de limitations de hauteurs comprises entre les cotes +22.38m à +22.50m NGF, figurant sous teinte 223,198,190 au plan :

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES B-B',
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

Volume numéro 12 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :

PARTIE DE L'ESPACE EXTERIEUR



Le présent VOLUME DOUZE est constitué par le volume de la seule base
(12) :

BASE (12) d'une superficie de 110 m² environ correspondant à partie de l'espace extérieur, sans limitation de hauteur et de limitation de profondeur de +28.15m NGF, figurant sous teinte Violette 181 au plan :

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

Volume numéro 13 :

Un volume immobilier formé :

En superstructure :
PARTIE DE TREFONDS

Le présent VOLUME TREIZE est constitué par le volume de la seule base
(13) :

BASE (13) d'une superficie de 190 m² environ correspondant à une partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et de limitation de hauteur de + 22.10m NGF, figurant sous teinte violette au plan :

PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

Volume numéro 14 :

Un volume immobilier formé :

En superstructure :
PARTIE DE TREFONDS

Le présent VOLUME QUATORZE est constitué par le volume de la seule base (14) :

BASE (14) d'une superficie de 886 m² environ correspondant à une partie de l'espace aérien, sans limitation de hauteur et de limitations de profondeurs comprises entre les cotes + 27.38m à + 27.85m NGF, figurant sous teinte violette au plan :

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

Volume numéro 15 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :



PARTIE DE TREFONDS

Le présent VOLUME QUINZE est constitué par le volume de la seule base
(15) :

BASE (15) d'une superficie de 630 m² environ correspondant à de l'espace extérieur, sans limitation de profondeur et d'une limitation de hauteur de +21.81m NGF, figuré sous teinte marron au plan :

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

Volume numéro 16 :

Un volume immobilier formé :

En infrastructure :
PARTIE DE TREFONDS

Le présent VOLUME SEIZE est constitué par le volume de la seule base
(16) :

BASE (16) d'une superficie de 110 m² environ correspondant à partie de tréfonds, sans limitation de profondeur et d'une limitation de hauteur de +21.20m NGF, figuré sous teinte marron 14 au plan :

11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES BASSIN
PK_ZENITH_EXE_STR_PLN_E10_FOND_D-VOLUMES TREFONDS

Volume numéro 17 :

Un volume immobilier formé :

En superstructure :
PARTIE DE L'ESPACE AERIEN

Le présent VOLUME DIX-SEPT est constitué par le volume de la seule base
(17) :

BASE (17) d'une superficie de 295 m² environ correspondant à une partie de tréfonds, sans limitation de hauteur et d'une limitation de profondeur +28.51m NGF, figurant sous teinte 182 au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES
11-105_DET_ZENITH_COUPES_INDD-VOLUMES A-A',

Volume numéro 18 :

Un volume immobilier formé :

En superstructure :
PARTIE DE L'ESPACE AERIEN



Le présent VOLUME DIX-HUIT est constitué par le volume de la seule base (18) :

BASE (18) d'une superficie de 190 m² environ correspondant à une partie de l'espace aérien, sans limitation de hauteur et d'une limitation de profondeur de + 27.85m NGF, figurant sous teinte 233,196,195 au plan :

11-105_DET_ZENITH_NIV0_INDG-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV1_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV2_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV3_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_NIV4_INDD-VOLUMES
 11-105_DET_ZENITH_TOIT_INDB-VOLUMES

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

VOLUMES	SITUATION des VOLUMES	NATURE
UN (1)	En infrastructure : Néant	Espace de parkings, locaux annexes et techniques
	En superstructure : Espace de parkings, locaux annexes et techniques, partie de l'espace aérien	
DEUX (2)	En infrastructure : Néant	Espace de parkings, locaux annexes et techniques
	En superstructure : Espace de parkings, locaux annexes et techniques, partie de l'espace aérien	
TROIS (3)	En infrastructure : Néant	Accès piétons au parking, ascenseur
	En superstructure : Accès piétons au parking, ascenseur	
QUATRE (4)	En infrastructure : Néant	Accès aux caves
	En superstructure : Accès aux caves	
CINQ (5)	En infrastructure : Néant	Cage d'ascenseur
	En superstructure : Cage d'ascenseur	
SIX (6)	En infrastructure : Néant	Partie de l'espace aérien
	En superstructure : Partie de l'espace aérien	
SEPT (7)	En infrastructure : Néant	Partie de l'espace aérien
	En superstructure : Partie de l'espace aérien	



HUIT (8)	En infrastructure : Partie de tréfonds	Partie de tréfonds
	En superstructure : Néant	
NEUF (9)	En infrastructure : Néant	Bassin
	En superstructure : Bassin	
DIX (10)	En infrastructure : Partie de tréfonds	Partie de tréfonds
	En superstructure : Néant	
ONZE (11)	En infrastructure : Partie de tréfonds	Partie de tréfonds
	En superstructure : Néant	
DOUZE (12)	En infrastructure : Néant	Partie de l'espace aérien
	En superstructure : Partie de l'espace aérien	
TREIZE (13)	En infrastructure : Partie de tréfonds	Partie de tréfonds
	En superstructure : Néant	
QUATORZE (14)	En infrastructure : Partie de tréfonds	Partie de tréfonds
	En superstructure : Néant	
QUINZE (15)	En infrastructure : Partie de tréfonds	Partie de tréfonds
	En superstructure : Néant	
SEIZE (16)	En infrastructure : Partie de tréfonds	Partie de tréfonds
	En superstructure : Néant	
DIX-SEPT (17)	En infrastructure : Néant	Partie de l'espace aérien
	En superstructure : Partie de l'espace aérien	
DIX-HUIT (18)	En infrastructure : Néant	Partie de l'espace aérien
	En superstructure : Partie de l'espace aérien	

TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES

VOLUME UN						
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m²	Teinte	N° Plan
1.1	+21.20m	+ à 28.15m	Espace de parkings, locaux annexes et	3809	Verte	



	+22.50m	à + 28.51m	techniques			
1.2	+21.81m	+28.51m	Locaux annexes et techniques	295	Verte	
1.3	+22.38m à +22.50m	+27.38m à +27.85m	Parties des aménagements extérieurs	886	Verte	

VOLUME DEUX

Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte	N° Plan
2.1	+ 28.15m à + 28.51m	Sans limitation	Espace de parkings, locaux annexes, partie de l'espace aérien	3804	Bleue	
2.2	+ 33.81m	Sans limitation	Accès parkings, partie de l'espace aérien	3	Bleue	
2.3	+ 41.65m	Sans limitation	Accès parking, partie de l'espace aérien	31	Bleue	

VOLUME TROIS

Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte	N° Plan
3.1	+21.35m	+ 28.15m	Accès parking	26	Vert foncé	
3.2	+28.15m	+41.65m	Ascenseur	31	Vert foncé	

VOLUME QUATRE

Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte	N° Plan
4	+22.10m	+27.85	Espaces extérieurs d'accès aux caves	190	Violette	

VOLUME CINQ

Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte	N° Plan
5	+21.90m	+33.81m	Cage d'ascenseur	3	Taupe	

VOLUME SIX

Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte	N° Plan
6	+21.81m	Sans limitation	Partie de l'espace extérieur	630	Jaune	



VOLUME SEPT					
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte N° Plan
7	+21.20m	+28.15m	Partie de l'espace extérieur	630	254,154,129

VOLUME HUIT					
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte N° Plan
8.1	+21.20m	+22.50m	Partie de tréfonds	3565	Bleu foncé
8.2	Sans limitation	+21.90m	Partie de tréfonds	3	Bleu foncé
8.3	Sans limitation	+21.35m	Partie de tréfonds	26	Bleu foncé
8.4	Sans limitation	+17.58m	Partie de tréfonds	244	Bleu foncé

VOLUME NEUF					
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte N° Plan
9	+17.58m	+21.28m à +21.53m	Partie de tréfonds	244	Orange

VOLUME DIX					
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte N° Plan
10	Sans limitation	+21.81m	Partie de tréfonds	295	38,153,0

VOLUME ONZE					
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte N° Plan
11	Sans limitation	+22.38m à +22.50m	Partie de tréfonds	886	223,198,190

VOLUME DOUZE					
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m ²	Teinte N° Plan



12	+28.15m	Sans limitation	Partie de l'espace extérieur	110	181	
----	---------	-----------------	------------------------------	-----	-----	--

VOLUME TREIZE						
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m²	Teinte	N° Plan
13	Sans limitation	+22.10m	Partie de Tréfonds	190	Violette	

VOLUME QUATORZE						
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m²	Teinte	N° Plan
14	+27.38m A +27.85m	Sans limitation	Partie de l'espace aérien	886	Violette	

VOLUME QUINZE						
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m²	Teinte	N° Plan
15	Sans limitation	+21.81m	Partie de tréfonds	630	Marron	

VOLUME SEIZE						
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m²	Teinte	N° Plan
16	Sans limitation	+21.20m	Partie de tréfonds	110	14	

VOLUME DIX-SEPT						
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m²	Teinte	N° Plan
17	+28.51m	Sans limitation	Partie de l'espace aérien	295	182	

VOLUME DIX-HUIT						
Base	Cotes NGF		Désignation	Surf. m²	Teinte	N° Plan
18	+27.85m	Sans limitation	Partie de l'espace aérien	190	233,196, 195	

PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES ET CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges fixe :



- les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir les relations des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier;
- les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.

Ce cahier des charges sera divisé en trois parties principales qui comprendront :

- les conditions générales et les servitudes ;
- les dispositions afférentes aux constructions ;
- et les dispositions diverses.

I-/ CONDITIONS GÉNÉRALES ET SERVITUDES

A-/ EXPLOITATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I - Livraisons dans l'ensemble immobilier

Les fournisseurs et livreurs devront accéder à l'ensemble immobilier par les accès prévus à cet effet.

II - Evacuation des déchets

Chaque propriétaire ou occupant devra faire son affaire de l'évacuation des déchets, emballages et détritiques de toutes sortes. Cette évacuation devra se faire quotidiennement et avant l'ouverture de l'ensemble immobilier au public.

B-/ SERVITUDES

I - Généralités

Le présent article a pour effet de :

- fixer les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir, les relations des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier objet des présentes.
- déterminer les servitudes réciproques ou unilatérales applicables à chacun des immeubles.
- définir les charges communes générales ou particulières à certains volumes déterminés, et d'en fixer le mode de répartition.

Ses dispositions obligent tous les propriétaires ou occupants d'une partie de l'ensemble immobilier ou leurs ayants droits.

Il a un caractère réel en ce sens que ses dispositions constituent des droits et obligations attachés à la propriété d'une fraction de l'ensemble immobilier.

Il a une durée illimitée.

Il est de droit privé et pourra être modifié sans intervention de la puissance publique dans les conditions fixées ci-après dans les statuts de l'Association Syndicale Libre.

II - Servitudes d'appui - d'accrochage et d'ancrage

Les dalles, murs et structures porteurs de chacun des lots sont grevés à titre de servitudes réelles et perpétuelles, au profit du ou des volumes supérieurs, de toutes servitudes d'appui permettant la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun de ces volumes, ainsi que leur utilisation.

Les dalles séparatives d'entre deux volumes, sont grevées à titre de servitude réelle et perpétuelle pour leur sous-face de toute servitude d'accrochage au profit du volume inférieur, sans dégradation des caractéristiques phoniques, thermiques, mécaniques ou d'étanchéité.



D'une manière générale, le propriétaire d'un volume ne pourra porter atteinte à la solidité des dalles, murs et structure de base. Les propriétaires mitoyens seront responsables des dégâts causés aux propriétaires voisins dans les termes du droit commun.

III - Servitudes relatives aux canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réparation, et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier, notamment pour la ventilation des locaux en raison de leur imbrication et leur superposition. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou des sociétés concessionnaires, les tuyaux, canalisations, câbles, etc.... affectés à l'usage d'un volume pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de toutes fournitures et pour l'évacuation des eaux usées, seront la propriété de ce volume.

Lorsque ces tuyaux, canalisations, câbles, etc... seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes, et leur entretien et leur remplacement se feront entre les propriétaires des dits volumes, d'un commun accord ou à dire d'expert.

IV - Servitudes de vues et de prospect

De façon générale, les propriétaires des volumes devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, terrasses ou saillies, sur leurs volumes, telles que résultant de la division en volumes même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

V - Servitudes de surplomb

Les volumes bénéficient, dans la limite de la hauteur du faîtage, d'une servitude de surplomb quant aux débords de toit, des empièvements des fenêtres, des acrotères et tout élément pouvant dépasser sur les autres volumes.

VI - Servitude de passage

Chaque volume bénéficie ou est grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volume devront laisser le libre accès, et ce sans indemnité, aux employés des Services concessionnaires et autres intervenants chargés de l'entretien et des réparations des canalisations et réseaux ou de tout équipement commun ou privé, dont les frais seront supportés par le propriétaire du volume à l'usage duquel ils sont affectés.

VII - Servitude de tour d'échelle

Chaque volume dont la configuration l'exigera par rapport aux volumes voisins bénéficiera sur ceux-ci d'une servitude de tour d'échelle permettant l'exécution des travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâti et des candélabres.

VIII - Servitudes de ventilation et d'aération

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la réglementation applicable et chaque volume sera tenu de supporter les servitudes pouvant en découler s'il ne peut en être autrement.



Servitudes particulières



IX - Autres charges

Les propriétaires feront leur affaire personnelle de l'entretien, des réparations, des réfections, des éléments compris dans leur volume.

II-/ DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est précisé que les constructions et aménagements à réaliser par chaque propriétaire à l'intérieur de son volume, devront l'être conformément :

- aux règles de l'urbanisme en général, aux différentes autorisations administratives et au règlement architectural et technique.
- et aux conditions particulières du cahier des règles d'usage et d'habilitation du cahier des charges de la construction ci-après.

I - Droits et obligations résultant de l'application du droit de superficie

1-/ Les côtes NGF ci-dessus stipulées par rapport au Nivellement Général de la France (altitude normale), pour la désignation de chacun des volumes, sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait à la réalisation des dalles, une légère différence de niveau du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et des contraintes techniques de réalisation.

2-/ Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

Dans les rapports entre les propriétaires de volume ainsi que dans les rapports de leurs ayants cause successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions sans égard à leur distribution intérieure.

II - Ouvrages

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est ici précisé que les constructions, installations, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés par chacun des propriétaires à l'intérieur de son volume, devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaires pour leur réalisation.

Le tout avec obligation de respecter,

- Les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de volumes résultant notamment des documents susvisés et des présentes ;
- et d'une manière générale, les règles de sécurité, la qualité et l'harmonie de l'ensemble immobilier.

III - Propriété des ouvrages

1. Dalles

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, la dalle séparative entre deux volumes appartient au volume supérieur.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement seront supportés par le propriétaire de ce volume, à l'exception de ceux des revêtements se trouvant à



l'intérieur de chaque volume, lesquels frais incomberont au propriétaire intéressé par ce revêtement.

2. Structures porteuses

Les structures porteuses et les murs considérés comme structurant à l'ouvrage se trouvant à l'intérieur des volumes de niveaux -1 et inférieurs seront exclu de ses derniers.

Les structures porteuses et les murs considérés comme structurant pour soutenir les dalles et les ouvrages reposant dessus, appartiendront au propriétaire des volumes supérieurs, lequel devra assurer leur remplacement, leur entretien et les menues réparations à ses frais exclusifs.

3. Murs séparatifs

Les murs et cloisons séparant un volume construit d'un volume non construit, appartiendront au propriétaire du volume construit, lequel devra en assurer l'entretien, les réparations et le remplacement à ses frais exclusifs.

Les murs et cloisons séparant deux volumes construits seront contenus entièrement dans l'un ou l'autre volume, tel qu'il résulte de la définition géométrique du périmètre de ceux-ci.

Le propriétaire du volume contenant ce mur ou cette cloison devra en assurer l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs.

Toutefois, pour la face d'un mur ou d'une cloison correspondant à une limite de volume, la couche pelliculaire appartiendra au propriétaire du volume intéressé par cette couche, et les frais d'entretien, de réparation et de remplacement afférents incomberont à ce seul propriétaire.

Dans le cas de deux murs accolés et séparés entre eux par un joint de dilatation, la limite entre les volumes est l'axe du joint de dilatation. Dans ce cas, chaque volume est propriétaire de son mur, seul le joint étant réputé mitoyen.

IV – Destination :

Tout propriétaire de volume s'oblige, au regard de la réglementation administrative uniquement, à ne pas conférer aux constructions une autre destination que celle résultant du permis de construire.

Si, administrativement, une nouvelle destination était admise, tout propriétaire pourrait conférer à son volume cette nouvelle destination, sans avoir à demander un consentement à ce sujet aux autres propriétaires des autres volumes.

III-/ DISPOSITIONS DIVERSES

1-/ HARMONIE DES FAÇADES

La décision de procéder au ravalement des façades est de la compétence du ou des propriétaires de chacun des volumes.

Les travaux de ravalement ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte à l'harmonie générale de l'ensemble immobilier ; Par suite, si ces travaux doivent avoir pour conséquence de modifier l'aspect extérieur des façades, ils ne pourront être réalisés, outre les autorisations administratives éventuelles, qu'avec l'accord et sous le contrôle de l'ASL.



2-/ RÈGLES DE SÉCURITÉ

Chaque propriétaire ou occupant s'engage à respecter les obligations légales de sécurité découlant de la réglementation en vigueur.

Les conduits, gaines et canalisations ne pourront être utilisés pour un autre usage que celui prévu lors de leur construction.

Les utilisateurs de ces conduits devront veiller à ce qu'ils ne causent aucune nuisance acoustique notamment au niveau des autres volumes de volume traversés. Ils devront respecter les normes phoniques réglementaires en vigueur.

Chaque occupant devra veiller au respect des règles de sécurité concernant la détention de matières dangereuses ou inflammables, ou le maintien perpétuel sous tension de certaines installations.

Chaque propriétaire et/ou occupant devra veiller à laisser en permanence le libre accès aux conduits, gaines, câbles réseaux divers etc. ... traversant le volume considéré et desservant d'autres volumes. Tous travaux nécessaires par suite de l'inaccessibilité des installations citées ci-avant seront supportés par le volume ayant commis cette infraction, sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

3-/ RESPONSABILITÉ

Chaque propriétaire sera responsable, à l'égard tant de l'A.S.L. que de tout autre propriétaire, des infractions aux dispositions du présent acte dont lui-même, ses clients ou fournisseurs, les locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et celle de ses préposés, ou du fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Il sera responsable en outre du respect de toutes les prescriptions d'ordre administratif ou technique en vigueur (règlements de sécurité, de police, de construction, etc..).

Tout propriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis quel qu'en puisse être la durée.

Le non-respect des prescriptions des présentes ou de certaines d'entre elles, pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité à l'A.S.L., à titre d'exécution de la clause pénale ici stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale de l'A.S.L. statuant par voie de décision ordinaire.

4-/ ASSURANCES

1) L'A.S.L. négociera pour le compte des propriétaires et leur présentera, pour décision, une assurance commune qui couvrira sous forme de « tous dommages », sauf les biens immobiliers de chaque propriétaire. La garantie comportera notamment les garanties ci-après :

- ☐ l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques.
- ☐ les dégâts des eaux y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.
- ☐ les tempêtes, les tornades, ouragans, cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques, les chutes de grêle.
- ☐ les chutes d'avion et choc de véhicules terrestres.



- ☐ les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage.
- ☐ le bris de glace.
- ☐ les dommages résultant du franchissement du mur du son.

Cette assurance prévoira une renonciation à tous recours contre les propriétaires, les locataires et occupants de ces divers volumes ou locaux et leurs assureurs, ceux-ci renonçant, à titre de réciprocité à tous recours contre les propriétaires, l'A.S.L et leurs assureurs et comportera une clause de non-application de la règle proportionnelle.

Les biens seront assurés valeur de remplacement à neuf.

Cette assurance comportera également la couverture des pertes directes et indirectes consécutives à un sinistre et la perte de loyer d'un minimum de 24 mois pour les propriétaires.

Chaque propriétaire fournira les éléments nécessaires à la tarification par la compagnie d'assurance et les réactualisations annuelles demandées par la compagnie.

2) Par ailleurs l'A.S.L souscrira une police responsabilité civile tant pour le compte des propriétaires que pour son compte, couvrant les risques qu'ils peuvent encourir en qualité de propriétaire et de gestionnaire.

3) Les polices dont il est fait état ci-dessus concernant les biens immobiliers seront souscrites par l'A.S.L, en exécution des décisions prises par l'assemblée générale.

Les factures adressées par la compagnie d'assurance à l'A.S.L seront ventilées entre les différents risques couverts et préciseront clairement les quotes-parts de primes affectées à chaque risque et à chaque propriétaire.

Pour la construction de l'immeuble objet des présentes, le requérant a souscrit un contrat [] consenti par la [] en date du [] relatives aux assurances Constructeur Non Réalisateur et Dommages Ouvrages.

Une copie dudit contrat est annexée aux présentes.

5- ENTRETIEN ET RÉPARATION

I - Obligation générale d'entretien et réparation

Outre ce qui est dit ci-dessus à l'article "Harmonie des façades" et sous le titre "Propriété des ouvrages", chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

Enfin, chaque propriétaire devra maintenir en parfait état les éléments de sécurité se trouvant dans son volume (coupe-feu, pare-flamme) conformément à la réglementation.

II - Travaux - Modifications

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable des



autres propriétaires. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'Architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de remplacement des tuiles de l'ensemble immobilier, le Volume 1 se verra supporter en intégralité le surcoût lié au remplacement de tuile photovoltaïques et des entretien et réparations liées à ces dernières.

III - Reconstruction

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier, et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques, un aspect extérieur, des prospects et une implantation au moins équivalente à celles des ouvrages détruits.

Après un sinistre total ou partiel, la reconstruction sera réalisée suivant les dispositions des articles 697 et suivants du Code civil et selon les dispositions suivantes : dans le cas où le propriétaire d'un volume ne pourrait reconstruire totalement ou partiellement dans son volume qu'après qu'un autre propriétaire ait reconstruit dans son propre volume, ce dernier devra procéder à la reconstruction dans les meilleurs délais. A défaut, et conformément à l'article 699 du Code civil, celui-ci devra abandonner son volume au propriétaire désirant reconstruire.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées, soit à l'amiable, soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de reconstruire se répartira entre tous les volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces de plancher développés initialement construites dans l'emprise desdits volumes ou des volumes qui en seront issus.

Il sera établi un relevé des surfaces de plancher par un Géomètre-Expert désigné d'un commun accord des propriétaires ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande de la partie la plus diligente et à frais communs.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des limites des volumes dont dépendent les ouvrages, et celui des servitudes stipulées aux présentes.

Si un propriétaire ne respecte pas son obligation de reconstruire, il devra indemniser les autres propriétaires du préjudice, notamment le préjudice fonctionnel et esthétique, qu'ils subiront.

Cette indemnisation aura lieu dans les conditions fixées, soit à l'amiable, soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne s'entendent pas sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.



Les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires de volumes situés de part et d'autre.

En cas de reconstruction, les propriétaires, maître d'ouvrage et autres participants à la reconstruction s'efforceront de souscrire une assurance « Dommages Ouvrage » et de « Responsabilité » par une police unique de type « Police Unique de Chantier ».

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des volumes de "volumes" dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ;
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

Chaque propriétaire devra respecter les règles de sécurité en ce qui concerne plus particulièrement le problème des coupes feux et de tenue au feu.

IV - Addition de constructions nouvelles

L'addition de construction nouvelle en vertu de la constructibilité résiduelle de l'ensemble immobilier (c'est-à-dire la différence existant lors de la demande du permis de construire nécessaire entre la surface de plancher alors constructible globalement sur le terrain d'assiette et la surface de plancher effectivement construite) pourra être réalisée par n'importe quel propriétaire de volume, dans la limite de son volume à condition que les constructions nouvelles respectent l'usage du lot de volume décrit dans les présentes.

La constructibilité résiduelle telle que définie ci-dessus, qui pourrait ultérieurement être reconnue au terrain d'assiette de l'ensemble immobilier en vertu de nouvelles règles d'urbanisme ou de dérogation à ces règles, pourra être utilisée par n'importe quel propriétaire.

6- / CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire d'un immeuble compris dans l'assiette foncière du présent Cahier des Charges peut en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de différend entre deux propriétaires ou entre un propriétaire et le Président de l'A.S.L. chargé de faire appliquer le présent Cahier des Charges, de même qu'en cas de transgression des dispositions ci avant par un propriétaire de l'ensemble immobilier, le Conseil Syndical de l'A.S.L. s'il en est constitué un, devra être saisi du litige en vue de parvenir à une solution amiable.



A défaut d'accord, le Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

7-/ OBLIGATION D'ADHÉRER A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Les propriétaires des volume créés aux termes du présent acte font obligatoirement partie de l'ASL qui sera créée pour l'occasion. Cette association sera régie par les lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888, 15 décembre 1902 et les textes subséquents dont les statuts sont ci-après établis, étant précisé que lorsqu'un volume est placé sous le régime de la copropriété, chacun des copropriétaires sera membre de plein droit de ladite association.

8-/ RÉPARTITION DES CHARGES

[• •]

9-/ GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La gestion des éléments collectifs de l'ensemble immobilier et des réseaux non pris en charge par les concessionnaires incombe à L'**Association Syndicale Libre**.

10-/ ADHÉSION À L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Chaque acquéreur d'un volume immobilier deviendra de plein droit membre de l'association syndicale libre.

10-/ GESTION ET RÉPARTITION DES CHARGES

La gestion des parties, ouvrages et équipements communs affectés au service de deux ou plusieurs propriétaires de volumes incombe en principe à l'association syndicale libre qu'elle en soit propriétaire ou non, sauf accord des propriétaires entre eux.

La gestion consiste notamment à :

- exécuter ou faire exécuter les prestations nécessaires à l'utilisation normale et à l'entretien des ouvrages à usage commun à l'ensemble des constructions ou à plusieurs d'entre elles, tels que travaux de réparation, d'entretien, prestations de services ;
- effectuer les dépenses d'utilisation, d'entretien, réparation, remplacement.

L'association pourra assurer cette gestion ou la faire assurer par tout organisme de son choix.

Les charges afférentes aux ouvrages et équipements communs incomberont, dès achèvement de ces ouvrages et la mise en service de ces équipements, à ladite association même si le transfert de ces parties et équipements n'est pas effectué à ladite association.

Les charges seront réparties comme il est dit dans les statuts de l'association syndicale libre.

11-/ OBLIGATION DE PARTICIPER AUX DÉPENSES

Tout propriétaire de biens immobiliers compris dans l'ensemble s'oblige à régler selon les modalités qui seront fixées par l'association syndicale libre à ladite association une quote-part des dépenses d'utilisation et d'entretien des réseaux, ouvrages et équipements à usage commun.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, ils seront tenus à ce règlement.



12-/ COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges général devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de volume.

Tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location, que l'acquéreur ou locataire a pris connaissance du cahier des charges et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire vendeur.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, aucun règlement ni aucune décision d'assemblées générales ne pourront modifier les dispositions prévues au cahier des charges.

PARTIE 3 – STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

BASE LÉGALE

Cette association est régie par l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret numéro 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

FORMATION

Une Association Syndicale est formée entre les propriétaires des volumes de l'immeuble sus-désigné.

Cette association sera dotée de la personne morale.

DÉNOMINATION

L'association est dénommée « **ASL LOUVOIS** ».

SIÈGE

Le siège de l'association est fixé à TOULON (Var) 83000, **Boulevard Louvois**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du syndicat.

MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit, de biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessous désigné, qu'il s'agisse ou non de lot de copropriété, sont obligatoirement membres de l'association syndicale.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de la présente association syndicale sont attachés aux immeubles ci-dessus désignés compris dans le périmètre de ladite association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à sa dissolution ou la réduction de son périmètre.

Si un immeuble du périmètre est placé dans le statut de la copropriété conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, cet immeuble sera réputé indivisible à l'égard de l'association syndicale qui ne connaîtra que le Syndicat des copropriétaires, représenté en son Syndic, à l'exclusion des copropriétaires.

L'adhésion d'un copropriétaire à l'association syndicale résultera de l'acte de mutation à son profit.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association.

L'adhésion à l'association et le consentement par écrit visés à l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} octobre 2004 résultent de tout acte de mutation à titre onéreux ou gratuit de biens immobiliers dépendant dudit ensemble immobilier.



L'association syndicale existe de droit dès qu'il y a deux propriétaires distincts de l'ensemble immobilier ci-après énoncés.

IMMEUBLE COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'ASSOCIATION

Sont compris dans le périmètre de l'association les immeubles divisés en volumes sis à TOULON, cadastré : Section CO numéro 391

TOULON (VAR)		
Section	N° de parcelle	Contenance
CO	391	59a 54ca

L'immeuble, objet des présentes, se compose d'un corps de bâtiment élevé sur terre-plein et comprenant quatre niveaux principaux.

OBJET

L'association a pour objet :

1-/ D'assurer la gestion, l'entretien, la réparation des biens constituant des ouvrages, des espaces ou des éléments d'équipement (y compris les structures porteuses relatives à plusieurs volumes) présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires de l'ensemble immobilier ou certains d'entre eux ;

2-/ De contrôler le respect des Etats Descriptifs de Division en Volumes de l'immeuble ;

3-/ D'une façon générale, d'administrer, de gérer, d'assurer l'entretien des ouvrages et équipements à l'usage de plusieurs propriétaires,

4-/ D'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif,

5-/ De passer tous contrats et marchés avec des fournisseurs de services (notamment entretien, vérifications réglementaires et obligatoires), alarmes, marchandises et matériels,

6-/ De mettre en œuvre des actions tendant à faire respecter les services, règles et charges résultant des présentes,

7-/ De souscrire pour son compte et celui de ses membres toute police d'assurance sur les biens de l'ensemble immobilier, d'encaisser toute indemnité, d'assurer les charges de remise en état et de reconstruction, 8) De répartir les dépenses de gestion, d'entretien et de réfection entre les membres de l'ASL de chaque immeuble ainsi que de les recouvrer et de les payer.

8-/ De conclure tous contrats, y compris de location pour son compte et/ou celui de ses membres.

9-/ De veiller au respect de l'harmonie générale de l'ensemble immobilier

Dans ce but, faire toutes déclarations et formalités nécessaires.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourantes directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, que l'ASL ait ou non la propriété des ouvrages et équipements et ce à compter de la date de la création de l'ASL.

DURÉE

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Elle ne prendra fin que par la réunion sur la tête d'une seule personne de la propriété de la totalité des biens compris dans le périmètre de l'ASL.



ASSEMBLÉES

Composition

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants.

Si l'un des immeubles du périmètre fait l'objet lui-même d'une copropriété conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale, elle est représentée en son Syndic.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Toutefois, un membre de l'association peut se faire représenter par son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

Avant chaque assemblée générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, si nécessaire, l'état nominatif des membres de l'association et le nombre de voix dont ils disposent.

Au cas où un des immeubles est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires ne peuvent se faire représenter que par l'un d'eux.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et informera le nu-propriétaire des décisions prises par celle-ci.

Pour les biens appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou tout autre personne justifiant de ses pouvoirs.

Pouvoirs

L'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, a compétence pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale, et notamment :

- elle nomme les membres du syndicat conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.
- elle modifie les statuts de l'association
- elle délibère sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet l'assemblée générale fixe le montant de la provision annuelle à constituer
- elle délibère sur la gestion du syndicat qui doit rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent et sur la situation financière de l'association en présentant le budget de l'exercice en cours
- elle approuve les comptes de la gestion
- elle délibère sur tous travaux extraordinaires à exécuter



- elle délibère sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'association syndicale
- elle délibère sur les emprunts à contracter et dépenses à engager

Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les membres de l'association et même à ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

L'association syndicale peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Convocations

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le président le juge nécessaire. Dans ce cas, le syndicat peut former en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au président par les membres de l'assemblée représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des membres. Ces membres indiquent au syndicat les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent les prochaines résolutions.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les membres de l'association ou leur représentant au moins quinze jours avant la réunion.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises aux membres contre l'émargement d'un état.

Voix

Les membres de l'association syndicale disposent ensemble de 1.000 voix.

Le nombre de voix est réparti au prorata des surfaces de bases de chaque volume y compris les surfaces de parking ainsi qu'il résulte du tableau établi par GEOSAT ci-après :

Volumes	Voix
UN	144
DEUX	663
TROIS	155
QUATRE	38
TOTAL	1 000

En cas de nouvelles constructions, les voix y afférentes seront réparties entre leur propriétaire proportionnellement à la surface de plancher.



En cas de retrait d'un bâtiment, ses voix seront réparties entre les autres bâtiments proportionnellement.

Majorités

Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée autre que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres.

Chaque fois que la question portée à l'ordre du jour concernera les dépenses d'entretien ou de réfection spécifiques à l'un seulement des volumes, seuls les propriétaires intéressés prendront part au vote desdites décisions (selon les modalités fixées par les articles 17 et 18).

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le nombre de propriétaires requis pour cette majorité, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ces décisions seront prises par la moitié au moins des membres présents, représentés ou non, détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'ensemble immobilier.

Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le président de l'association syndicale ou à son défaut par un autre membre désigné par lui, assisté par un scrutateur choisi par elle.

Elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des membres présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président de l'assemblée, le scrutateur et le ou les secrétaires de séance. Elle doit être communiquée par le Président à tous les membres qui le requièrent.

Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association syndicale, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Délibérations

Les votes ont lieu à main levée.



Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président de l'association syndicale et adressée sous pli simple aux membres ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux membres n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président de l'association syndicale.

ADMINISTRATION – SYNDICAT – PRÉSIDENT

Principe

L'association syndicale est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-dessus pour les assemblées générales, conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Nomination du syndicat

Les membres du syndicat sont désignés par l'assemblée générale des membres de l'association pour une période d'UN (1) an, à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Ils sont rééligibles.

Le syndicat désigne parmi ses membres : le président (sauf si la mission est confiée à un prestataire de service tel qu'indiqué ci-après) , un trésorier, un secrétaire.

Réunion du syndicat – pouvoirs

Le syndicat se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Un membre du syndicat ne peut représenter plus d'une personne. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Le syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'association.

Le syndicat a les pouvoirs définis à l'article 20 des présentes mais ces pouvoirs sont exercés par délégation par le président de l'association syndicale.

Le syndicat convoque l'assemblée générale de l'association syndicale et détermine l'ordre du jour, les dates, lieu de la réunion de l'assemblée générale.



Il contrôle la gestion du président.

Il vérifie la comptabilité de l'association syndicale, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et les contrats.

Il élabore le projet de budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale de l'association syndicale.

Nomination du Président

Le syndicat désigne le président parmi ses membres. Ce président assure la gestion effective de l'association syndicale sous le contrôle du syndicat.

Toutefois, le syndicat peut confier la présidence de l'association syndicale à un prestataire de service (personne physique ou personne morale) professionnel de l'immobilier. Dans ce cas, le syndicat passe un contrat qui définit les missions, la rémunération et la durée du contrat.

Pouvoirs et attributions du Président

Le président représente l'association syndicale et a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association syndicale ci-dessus défini à l'exception des pouvoirs réservés par les présents statuts à l'assemblée générale de l'association et au syndicat.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient les biens communs et éléments d'équipement généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale ;
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visé, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires ;
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux ; à cet effet, il conclue tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements ;
- il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession, le tout après décision de l'assemblée générale ;
- il conclut toutes cessions gratuites à la commune ou toute autre collectivité des voies dont elle aura prononcé le classement dans sa voirie
- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds ;



- il fait toutes opérations avec les services de la Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association syndicale ;

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;

- il établit chaque année le tableau des voix des propriétaires.

- il établit et tient à jour la liste des membres de l'association syndicale et le plan périmétrique

- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association syndicale. Il recouvre les fonds. Dans le cas où un membre ne paierait pas sa quote-part dans les charges, il a tous pouvoirs pour le poursuivre contre le recouvrement des sommes dues ;

- il représente l'association syndicale en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions. Toutefois et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'assemblée générale. Il exécute les décisions de l'assemblée générale ;

- il effectue toute opposition qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, d'un bien immobilier situé dans le périmètre de l'association syndicale ;

- il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs ;

- il peut consentir une délégation pour un temps limité au syndicat ou à toute personne membre de l'association syndicale.

Le Président peut faire exécuter sans en référer aux membres des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence du montant annuel de provision qui est fixé chaque année par l'assemblée générale.

Le Président peut également faire exécuter sans en référer aux membres, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à la provision annuellement fixée par l'assemblée générale.

Si ces travaux conservatoires et urgents sont susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la provision fixée par l'assemblée générale, le président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge pour lui de réunir une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, le Président aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l'association syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.



Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'assemblée générale.

Les membres ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée de l'association syndicale qui aura notamment pour objet de désigner un président, les fonctions de président provisoire sont exercées par [. . .].

La première assemblée aura lieu au plus tard un an après la première vente.

Le président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les membres trois mois à l'avance.

En cas de vacances du mandat, l'intérim est assuré par le secrétaire.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les membres du syndicat ou à défaut les membres de l'association syndicale devront se réunir sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des membres de ce conseil.

FRAIS ET CHARGES

Définition des charges

1-/ Charges générales :

Les frais et charges de l'association syndicale comprennent :

- Les dépenses nécessaires à faire respecter les services, règles et charges résultant des présentes,
- Les éventuels honoraires du prestataire qui agit en tant que président de l'association syndicale
- Les frais nécessités par la gestion de l'association syndicale ainsi que la rémunération du président le cas échéant.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale les dépenses entraînées par le fait ou de la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un de ceux-ci est également responsable.

Ces charges seront réparties entre les propriétaires des volumes au prorata des voix conformément au tableau plus avant.

Paiement des charges

Les charges évoquées à l'article 36 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président de l'association syndicale à chaque membre. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 38 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association syndicale.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Président soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

La régularisation des charges interviendra à la fin de chaque exercice social en fonction des dépenses effectives et des acomptes déjà payés.



BUDGET - PROVISIONS - RECouvreMENT

Budget - prévisions

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire avant le 30 juin le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association syndicale avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe une provision annuelle dont le montant sera déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente.

Les membres de l'association syndicale remettent entre les mains du président une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Président ne peut dépasser sans, l'autorisation de l'assemblée, les sommes votées au budget sous réserve des cas spécifiques énoncées à l'article 20.

Païement et recouvrement des dépenses

Le syndicat, représenté par son président, est chargé de poursuivre le recouvrement des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Les membres de l'ASL s'engagent à régler les sommes dans un délai de trente (30) jours calendaires de la réception de l'appel de fonds. Les intérêts de retard courent de plein droit sur les sommes dues par tout membre de l'ASL à compter du trente-et-unième (31^{ème}) jour calendaire de la réception de l'appel de fonds au taux de 1,5 par mois de retard, tout mois commencé étant composé en entier à titre de dommage et intérêts forfaitaires, le tout sans préjudice du droit du président de poursuivre le recouvrement.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le président du syndicat, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble, à l'égard de l'association syndicale de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

En cas de démembrement de la propriété, l'usufruitier reste le redevable sauf convention contraire entre les parties.

Tout propriétaire est responsable tant de ses propres charges que de celles de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés de charges dus par ses vendeurs.



Les créances de toute nature de l'association Syndicale à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association syndicale. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps compris entre le jour de la constitution définitive de l'association syndicale et le 31 décembre de l'année suivantes.

DISPOSITION DIVERSES

Mutations

Chaque membre s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association syndicale.

Il est tenu de faire connaître au président quinze (15) jours calendaires au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'ASL.

Carence de l'association syndicale

En cas de carence du fonctionnement de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné lors d'une Assemblée Générale convoquée dans les formes et délais fixées à l'article 10 ou à défaut à l'initiative de l'un des membres de l'ASL. Sinon il sera désigné d'office par le président du tribunal de grande instance à la requête d'un propriétaire. Ce syndic aura tous les pouvoirs attachés au syndicat.

Transformation

L'association syndicale peut à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité prévues à l'article 14 de ladite ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elle a son siège à être transformée en association syndicale autorisée.

Il est alors procédé conformément aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 à une enquête publique.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

Modification- Dissolution

Les modifications au présent statut pourront intervenir sur décision de l'assemblée générale des membres et dans les conditions fixées à l'article 12.

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres.

En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants /



a) disparition totale de l'objet défini à l'article 4.

b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

SERVITUDES EXISTANTES

Le **REQUERANT** 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 ci-après relatées ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **REQUERANT** est devenu propriétaire du **BIEN** par suite de l'acquisition qu'il en a fait de la Commune de TOULON, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Aux termes du titre de propriété du **REQUERANT**, il a été établi l'origine de propriété ci-après littéralement retranscrite par extrait :

[. .]

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, il est précisé que l'ensemble immobilier est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera déposé au rang des minutes de Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire soussigné, et remis à chacun des futurs acquéreurs.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution de l'acte, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque propriétaire de volumes qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans la superficie générale.

ELECTION DE DOMICILE

Le requérant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

PRISE EN COMPTE D'UN EVÈNEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des



dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

ENREGISTREMENT - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de TOULON 2, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu.

Le notaire précise que les servitudes générales, découlant de la nature des volumes ne sont pas évaluées, celles-ci constituant les dispositions dépendantes de l'état descriptif de division volumétrique dont il s'agit.

Si servitudes particulières conventionnelles créées dans l'acte, prévoir le texte suivant sachant qu'une servitude particulière est une disposition indépendante donc l'EDD lui-même et la servitude constituent deux dispositions indépendantes, trois si deux servitudes etc. Ce texte vient en lieu et place de "Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu", savoir : "Comportant dispositions indépendantes donnant toutes ouverture à la taxe de publicité foncière fixe de 125 euros, un seul droit fixe prévu à l'article 680 du Code général des impôts sera perçu. En effet, par mesure de simplification, lorsque les dispositions indépendantes d'un même acte donnent toutes, considérées isolément, ouverture à des droits fixes d'enregistrement, seul est perçu le droit fixe le plus élevé" (BOI-ENR-DG-20-20-60-20120912 numéro 80).

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue au taux fixe de 15 euros en application de l'article 881 M dudit Code pour l'état description de division volumétrique.

Si servitudes particulières conventionnelles on a pour chacune une CSI proportionnelles sur chaque évaluation de 0,10% avec minimum de perception de 15 euros pour chacune.

POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur quarante et un pages



Roquebert - Massiani
NOTAIRES - OLLIOULES

Comprenant**Paraphes**

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

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.

REQUERANT	
------------------	--

NOTAIRE	
----------------	--

PROJET



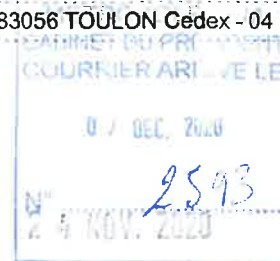


République Française

VILLE DE TOULON

Hôtel de Ville - Avenue de la République - CS 71407 - 83056 TOULON Cédex - 04 94 36 30 00

Direction des Affaires Juridiques
Service Contentieux
Tél. 04 94 36 81 72
Fax. 04 94 36 82 18



Affaire suivie par M. Christophe LOGEAS,
Directeur des Affaires Juridiques

TOULON, le

Hubert FALCO
Maire de TOULON
Ancien Ministre

A

Monsieur le Président
Métropole TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE

OBJET : Autorisation de déposer un permis de construire sur la parcelle CO 0316 – Parking ZENITH

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que la Ville de TOULON souhaite autoriser la Métropole Toulon Provence Méditerranée à déposer une demande de permis de construire sur une partie de la parcelle cadastrée CO 0316, et ce, en vue de la construction d'un parking en étage.

Afin de permettre la réalisation de cette opération la parcelle cadastrée fera l'objet d'une division parcellaire permettant d'identifier précisément l'emprise du projet.

La parcelle ainsi détachée sera destinée à être cédée, le reste de la parcelle demeurant la propriété de la Ville.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire de Toulon
Virginie PIN
Adjoint au Maire
Délégué aux Propriétés Foncières

02.2.02.



MAIRIE DE TOULON

Délibération prise conformément à l'ordre du jour

Affichée le 24/11/2023

Transmise au contrôle de légalité le : 30 Novembre 2023

ID Télétransmission : 083-218301372-20231124-lmc1227109-DE-1-1

Date AR Télétransmission : 30/11/2023

DELIBERATION

SEANCE PUBLIQUE DU 24 NOVEMBRE 2023

N° 2023/546/S

Objet : Signature de l'acte de cession à intervenir entre la Commune de Toulon et la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'une parcelle cadastrée section CO n°391 et acquisition de lots de volume du nouveau parking du Zénith

Les membres du Conseil municipal de la Ville de TOULON, tous régulièrement convoqués, se sont réunis dans les lieux accoutumés de leurs séances, en conformité avec le Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Madame Josée MASSI

Conseillers Municipaux en exercice :	59	Présents :	46
		Absent(s) :	0
		Excusé(s) :	0
Quorum nécessaire :	30	Procuration(s) :	13

Madame Josée MASSI - Maire - PRESENT

ADJOINTS PRESENTS :

Monsieur Robert CAVANNA, Madame Geneviève LEVY, Monsieur Yann TAINGUY, Madame Magali TURBATTE, Monsieur Patrice CAZAUX, Madame Dominique ANDREOTTI, Monsieur Mohamed MAHALI, Monsieur Luc DE SAINT-SERNIN, Madame Valérie MONDONE, Monsieur Laurent BONNET, Madame Hélène AUDIBERT, Madame Martine BERARD, Monsieur Erick MASCARO, Madame Marcelle GHERARDI, Monsieur Guy LE BERRE, Madame Caroline DEPALLENS,

CONSEILLERS MUNICIPAUX PRESENTS :

Monsieur Guy RAYNAUD, Monsieur Léopold TROUILLAS, Madame Katia BIZAT, Monsieur Jean-Charles BROCHOT, Madame Anaïs DIR, Madame Béatrice MANZANARES, Monsieur Emilien LEONI, Madame Clémence MOUNIER, Monsieur Denis GUTIERREZ, Monsieur Pierre BONNEFOY, Madame Corinne JOUVE, Madame Manon FORTIAS, Madame Amandine LAYEC, Madame Marisa DIAZ, Monsieur Pierre PARDIGON, Monsieur Romain PELISSOU, Monsieur Benoît PELLETIER, Madame Audrey PASQUALI-CERNY, Monsieur Thierry CAMPUS, Madame Marcelle SABARLY, Monsieur Amaury NAVARRANNE, Madame Rachel ROUSSEL, Monsieur Philippe LEROY, Madame Magali BRUNEL, Monsieur André DE UBEDA, Monsieur Pierre-Jacques DEPALLENS, Madame Cécile MUSCHOTTI, Monsieur Nicolas KOUTSEFF, Monsieur Yannick CHENEVAR

ABSENTS REPRESENTES :

Monsieur Laurent JEROME donne pouvoir à Monsieur Jean-Charles BROCHOT, Madame Virginie PIN donne pouvoir à Madame Dominique ANDREOTTI, Madame Pascale JANVIER donne pouvoir à Monsieur Mohamed MAHALI, Monsieur Christophe MORENO donne pouvoir à Madame Valérie MONDONE, Madame Josy CHAMBON donne pouvoir à Monsieur Benoît PELLETIER, Monsieur Amaury CHARRETON donne pouvoir à Monsieur Yannick CHENEVAR, Madame Jade VALLIORGUES donne pouvoir à Madame Clémence MOUNIER, Madame Béatrice VEYRAT-MASSON donne pouvoir à Madame Manon FORTIAS, Madame Karima DRIDI donne pouvoir à Madame Béatrice MANZANARES, Monsieur Alain DHO donne pouvoir à Monsieur Guy RAYNAUD, Monsieur Albert TANGUY donne pouvoir à Monsieur Luc DE SAINT-SERNIN, Madame Brigitte GENETELLI donne pouvoir à Monsieur Emilien LEONI, Madame Sonia MOUSSAOUI donne pouvoir à Monsieur Romain PELISSOU

La Commune de Toulon est propriétaire d'une parcelle cadastrée section CO n°391 d'une superficie de 5 954 m² située Boulevard Commandant Nicolas.

Cette parcelle non aménagée était exclusivement dédiée aux besoins techniques de l'établissement Zénith Oméga (stationnement des camions et VIP, livraisons de matériel...).

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a **souhaité** aménager sur cette parcelle un parking en silo, afin de répondre aux besoins de **stationnement** de ce quartier en pleine mutation.

Pour les besoins propres du Zénith, il a été convenu d'aménager en rez-de-chaussée de ce parking un lieu de **stationnement** qui lui est exclusivement affecté. Cette zone technique qui servira également d'espace de **stationnement**, a été conçue pour être totalement indépendante en terme de **fonctionnement** et d'accès du reste de l'ouvrage.

Dans le cadre de cette opération, la Commune de Toulon entend céder à la Métropole le terrain d'assiette de la parcelle cadastrée section CO n°391 qui fera l'objet d'un état descriptif de division en volumes destiné à distinguer :

- des lots de volume qui seront affectés au parking en silo et qui resteront appartenir à la Métropole,
- des lots de volume qui seront destinés à l'usage de la Ville et dont la Ville **se** portera acquéreur.

Concomitamment à la cession de la parcelle, la Ville procédera à l'acquisition des lots de volume **correspondant** aux espaces dédiés au fonctionnement du Zénith.

Les lots de volume à acquérir par la Ville sont **ceux-ci-dessous** mentionnés :

- le volume 1.1 d'une superficie de 2 923 m² correspondant à un espace de parking, de locaux **annexes** et techniques affecté aux besoins du Zénith,
- le volume 1.2 d'une superficie de 295 m² **correspondant** à des locaux **annexes** et techniques,
- le volume 1.3 d'une superficie de 886 m² correspondant à une coursive piétonne sous la dalle permettant l'accès aux « caves des Lices »,
- le volume 7 d'une superficie de 110 m² correspondant à l'espace entre le Zénith et le parking.

La parcelle cadastrée section CO n°391, terrain d'assiette du parking, a été estimée par le Pôle d'Evaluation Domaniale à 4 500 000 € avec une marge de négociation de plus ou moins 10%.

Les lots de volume à acquérir ont été estimés par le Pôle d'Evaluation Domaniale à 5 100 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

Par courrier du 17 octobre 2023, la Métropole a informé la Ville qu'elle retenait une valeur de 4 489 000 € HT pour le coût de réalisation du niveau cédé à la Ville.

Compte tenu des intérêts communs entre la Commune et la Métropole, il a été convenu que le prix de la vente du foncier par la Commune **serait** payé par compensation avec la somme de même montant dont la Commune est débiteur à l'égard de la Métropole, au titre de la cession des volumes.

Il a également été convenu que les montants de la **cession** et de l'acquisition **seraient** arrêtés à la somme de 4 500 000 €.

Le Conseil Municipal, réuni en séance publique le 24 novembre 2023,

Où l'exposé de Madame Geneviève LEVY, 2ème Adjoint au Maire : PROPRIETES FONCIERES,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles, L2122-21 et 22, et suivants **se** rapportant aux pouvoirs respectifs du Conseil Municipal et du Maire en matière d'acquisitions immobilières,

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les avis du Pôle d'Evaluation Domaniale des 24 juillet et 13 septembre 2023,

Vu le courrier de la Métropole du 17 octobre 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission Ressources du 13 novembre 2023,

Considérant que la Commune de Toulon est propriétaire d'une parcelle cadastrée section CO n°391 d'une superficie de 5 954 m²,

Considérant que cette parcelle est affectée aux besoins techniques du Zénith,

Considérant que la Commune et la Métropole se sont entendues sur un montant commun à 4 500 000 € correspondant à la cession de la parcelle et l'acquisition des lots de volume dédiés au fonctionnement du Zénith.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser Madame le Maire de Toulon, à signer les actes de vente et d'acquisition à intervenir entre la Commune de Toulon et la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une parcelle cadastrée section CO n°391, sise Boulevard Commandant Nicolas, et de recevoir en dation en paiement les lots de volumes correspondant au rez-de-chaussée du parking, soit les lots de volume n°1.1, 1.2, 1.3 et 7,

- de dire que les prix d'acquisition et de cession seront arrêtés à une valeur respective de 4 500 000 €,

- de dire que les crédits nécessaires seront prévus **au chapitre 21** « immobilisations corporelles » et au chapitre 024 « produits des cessions d'immobilisations », du budget principal 2024,

- d'autoriser Madame le Maire de Toulon, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Ce projet de délibération entendu, la **délibération mise** aux voix est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés par le Conseil **Municipal**.

POUR de la MAJORITE MUNICIPALE

POUR de M. KOUTSEFF, Mme SABARLY et M. NAVARRANNE

POUR de Mme ROUSSEL

ABSTENTION de M. LEROY, Mme BRUNEL et M. DE UBEDA

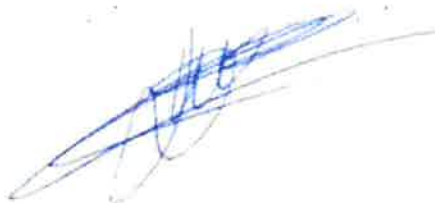
ABSTENTION de M. DEPALENS et Mme MUSCHOTTI

SIGNE : Josée MASSI, Maire

SIGNE : Marisa DIAZ, **secrétaire** de séance

CERTIFIE CONFORME

Maire de Toulon



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Signature de l'acte de cession à intervenir entre la Commune de Toulouse et la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'une parcelle cadastrée section CO n.391 et acquisition de lots de volume du nouveau parking du Zénith

Date de transmission de l'acte : 30/11/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 30/11/2023

Numero de l'acte : lmc1227109 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 083-218301372-20231124-lmc1227109-DE

Date de décision : 24/11/2023

Acte transmis par : Sophie MANA ID

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3 - Domaine et patrimoine
3.1. Acquisitions



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques
Du Var**

Le 16/02/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfip83.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE TOULON

Réf. DS: 6241090

Réf LIDO/OSE : 2021-83137-75459

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Boulevard du 112^e Régiment d'Infanterie
de Marine 83 000 TOULON

Département :

Var

Valeur vénale :

4 500 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE TOULON

affaire suivie par : CHARTON Céline

2 - DATE

de consultation : 11/10/2021

de réception : 11/10/2021

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 17/01/2022

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

Projet de cession d'un terrain communal à la métropole en vu de la construction d'un Parking Silo.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Commune de TOULON

Section

Parcelle

Sup. Ha a ca

Adresses- zonage

CO

391

59 54

BD COMMANDANT NICOLAS



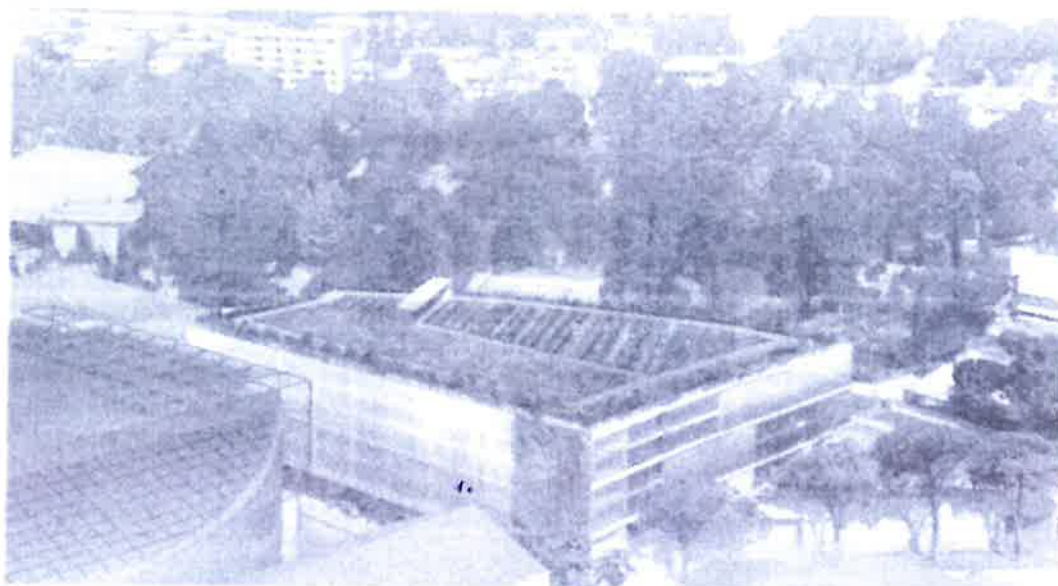
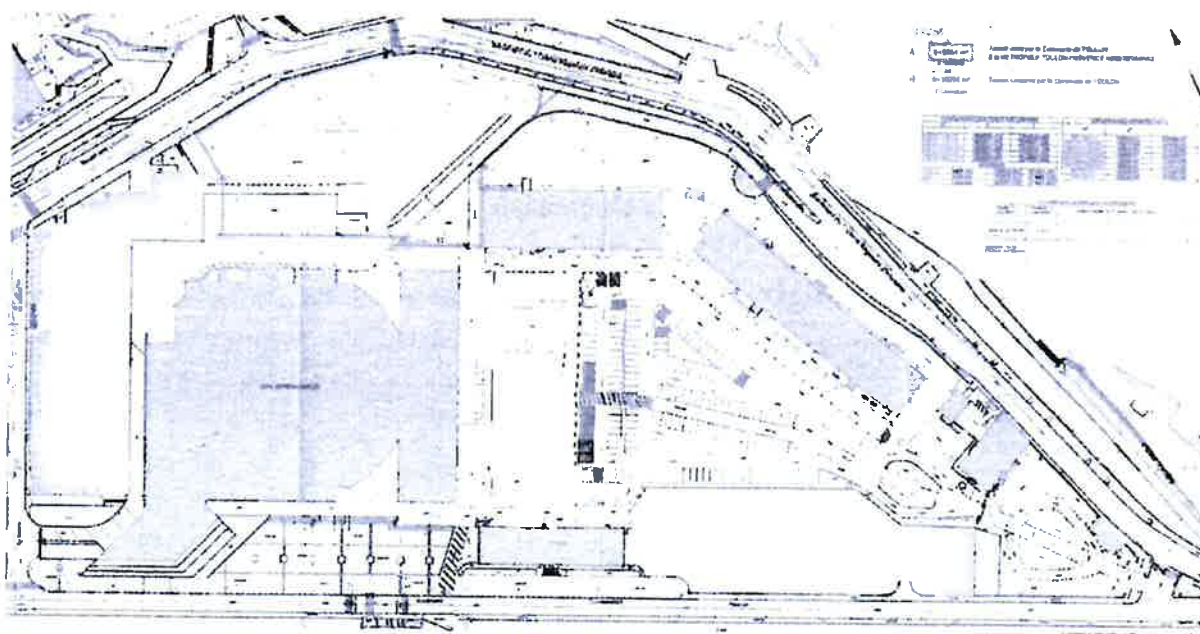
Description du bien :

Au nord du centre-ville historique de la commune de Toulon, au-dessus du Zénith Oméga, se trouve une parcelle de terrain cadastrée CO 391, d'une superficie de 5 954 m², issue de la parcelle CO 316.

Cette parcelle, libre, de configuration irrégulière, servait au fonctionnement du Zénith (stationnement de camion...). Le projet de la commune est de céder ce terrain à la Métropole TPM en vue de la construction d'un parking en silo (d'une capacité communiquée de 666 places)

L'évaluation de cette parcelle sera réalisée, à la demande de la commune, en tenant compte du potentiel de constructibilité de la parcelle.

L'évaluation d'une valeur vénale projet, valorisant uniquement le terrain sur le projet de parking silo, n'est pas retenue.



5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : COMMUNE DE TOULON
- situation d'occupation : Libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la Commune de TOULON

Zone UB :	Zone urbaine de centralité
Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé
Superficie minimale :	Non réglementé
Emprise au sol :	Non réglementé
Implantation :	Bande des 17 m : alignement et limites séparatives (UB6, 7 et 8)
Hauteur :	UB => 18 mètres : R+5
Stationnement :	UB12
Espaces verts : végétalisés.	UB13=> 30 % y compris les terrasses privatives non

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par la charge foncière. La valeur ainsi déterminée sera confortée par la méthode par le compte à rebours promoteur.

Méthode du CAR Promoteur : Elle consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

Valeur vénale retenue 4 500 000 €

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

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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

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

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation

Le responsable du pôle Partenaires



Gérard BLANC
Administrateur général des Finances publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/09/2023

**Direction départementale des Finances publiques
Du Var**

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddip83.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du VAR

à

COMMUNE DE TOULON

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 13757549

Réf OSE : 2023-83137-62487

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2021-83137-75459

Par une saisine du 22/08/2023, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de l'immeuble principal sis Avenue Albert Camus 83 200 Toulon, parcelle EK 81, en vue de sa cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 16/02/2022 (2021-83137-75459) est désormais révolu.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 4 500 000 HT, hors droits et charges, est reconduite.

Le présent avis est valable 12 mois

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,

Le directeur adjoint du pôle en

P. MOLINIER
ministère de l'État

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/07/2023

Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE

Réf DS: 12279173

Réf OSE : 2023-83137-30952

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Lot issu d'une division en volume

Adresse du bien :

Boulevard du commandant Nicolas, 83 000 TOULON

Valeur :

5 100 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : MANDELLI Michel (04 94 03 97 80 / mmandelli@metropoletpm.fr)

2 - DATES

de consultation :	21/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	28/07/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	23/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession Amiable d'un lot en volume situé dans un parc de stationnement public.

Prix envisagé non communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Toulon est établie sur les bords de la mer Méditerranée au Sud-ouest du Département du Var. Chef-lieu du département, la commune est également la troisième ville de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et Nice.

La commune bénéficie d'une très bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral), et de très nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée).

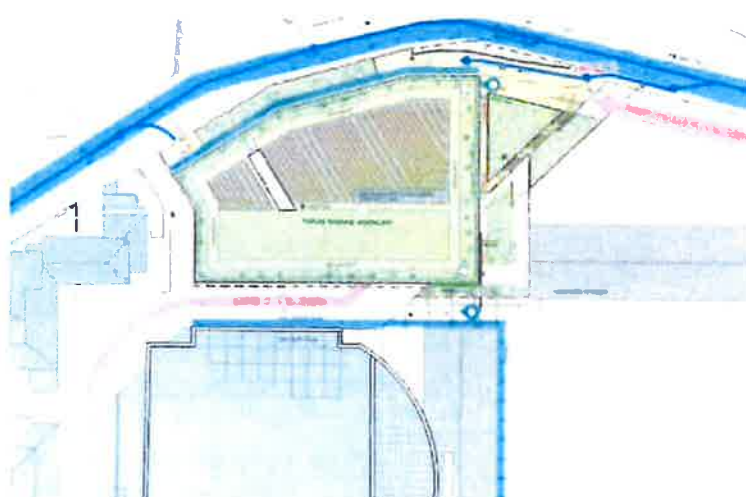
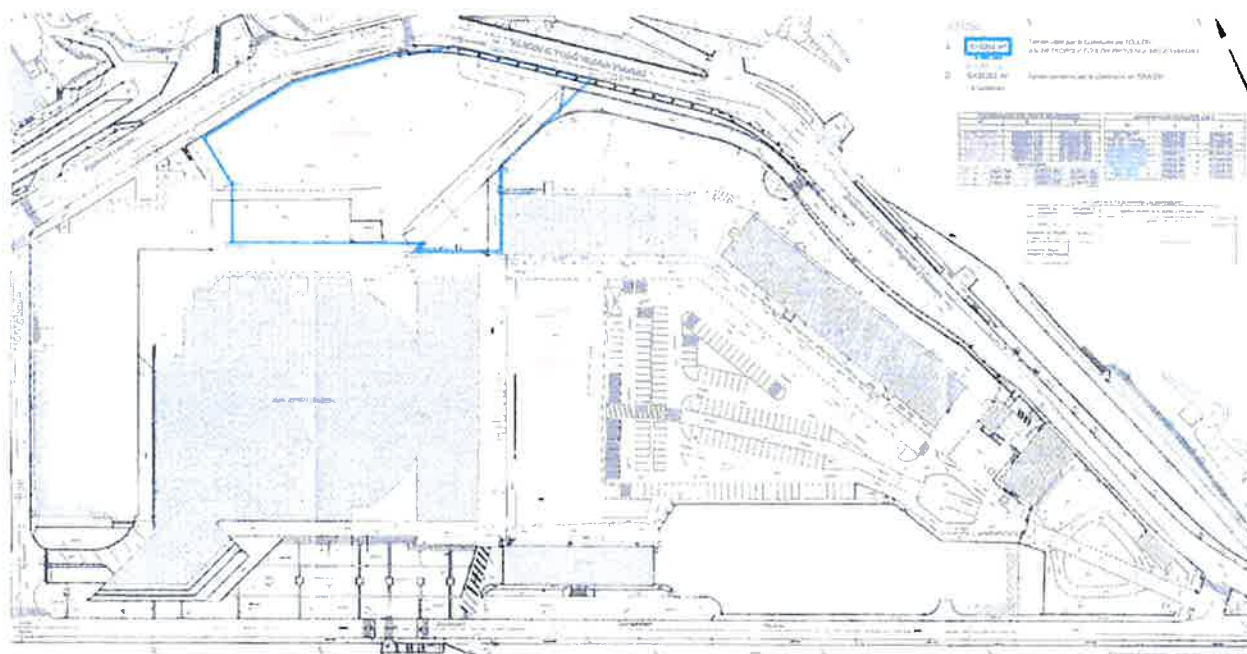
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au nord du centre-ville historique de la commune de Toulon, au-dessus du Zénith Oméga, au sein d'un quartier en plein renouvellement.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
TOULON (137)	CO 391	BD COMMANDANT NICOLAS	59 54

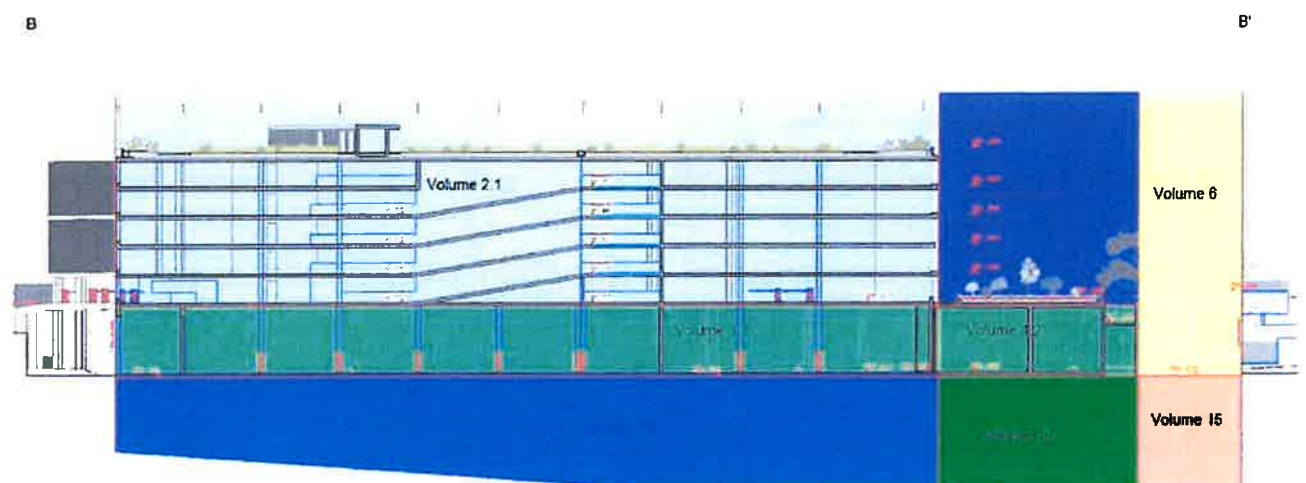
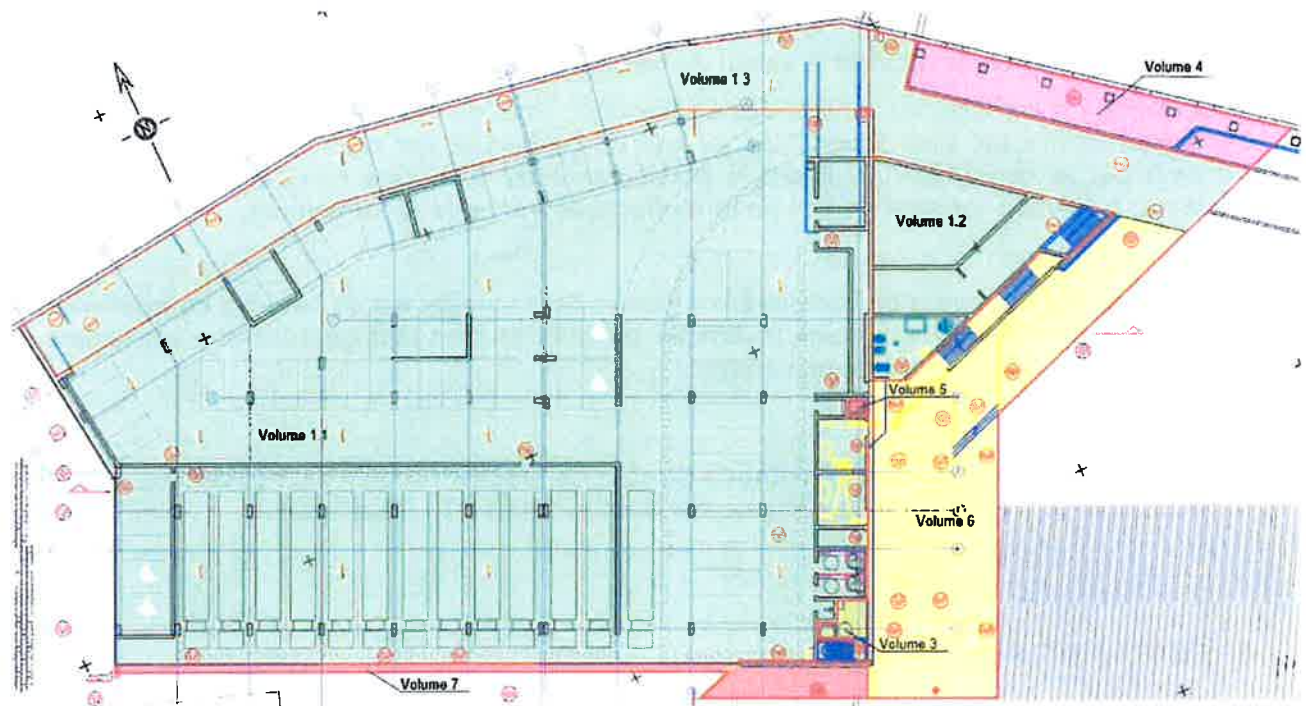


4.4. Descriptif

Le bien est issu d'une division en volume d'un parc de stationnement public en SILO.

Le lot à céder est situé au niveau -1. Il s'agit d'un lot spécifique et conçu pour permettre le bon fonctionnement du ZENITH : Stationnement Poids Lourds, ouvertures spécifiques et prestations VIP. Le lot 1 constitue l'essentiel du niveau -1.

Le tréfonds et les étages supérieurs seront propriétés de la métropole TPM.



4.5. Surfaces du bâti

Surface communiquée du lot 1 : 4 104 m² (sous toute réserve)

La valeur globale qui en résulte doit être ajustée, notamment pour tenir compte de l'usure du temps subie par le bien à évaluer : la vétusté est généralement exprimée comme une fraction de la valeur à neuf représentée par le rapport entre l'âge et la durée de vie du bâtiment ou à partir d'un chiffrage du montant des travaux de remise à neuf. Les autres ajustements peuvent consister en la prise en compte d'éléments de plus-value (disponibilité immédiate, bon entretien, etc.) ou de moins-value (dépréciation immédiate, obsolescence, frais d'études, marge du constructeur, difficulté de liquidité du bien, etc.).

7.2. Déclinaison

La valeur de l'assiette foncière ne sera pas ici évaluée eu égard à la nature du bien cédé. En effet, l'évaluation porte sur la cession d'un lot en volume situé dans un parc de stationnement public, excluant la nécessité de valoriser la valeur du terrain.

Le consultant a transmis au service des éléments chiffrés sur les coûts de construction. La valeur des constructions est ainsi déterminée au jour de l'expertise par référence aux éléments chiffrés transmis par le consultant. Eu égard la particularité du bien, une comparaison avec des coûts constatés au niveau national n'a pas pu être effectuée à titre de recoupement.

Le service considère que la disponibilité immédiate des ouvrages est de nature à compenser la marge du constructeur. Néanmoins, la difficile liquidité du bien et la dépréciation immédiate d'un équipement neuf doit être prise en compte.

Au final, l'évaluation du lot par la méthode du coût de reconstitution à neuf se résume selon la formule suivante : **Valeur vénale = Valeur des constructions HT - Dépréciation**

8 - ÉVALUATION

La méthode par les coûts de construction nous semble être la méthode à mettre en œuvre compte tenu de la très grande spécificité du bien (lot d'un parking poids lourd) et de l'absence de rentabilité économique propre. En effet, ce niveau serait en grande partie utilisé par le Zénith Oméga ou pour les propres besoins de la commune.

8.1. Valeur des constructions neuves

La métropole communique au service le chiffrage de coûts de construction suivant pour le niveau :

6 248 773 € TTC / 5 207 310,89 € HT

Le chiffrage total du projet communiqué est de 17 382 725 € TTC / 14 485 604,13 € HT

Soit, ramené aux 5 niveaux : 3 476 545 € TTC / 2 897 120,83 € HT par niveau.

Ainsi le coût de construction attribué au niveau du RDC semble bien plus élevé que les autres. Interrogés sur ce point le consultant précise que le montant élevé des travaux s'explique par la spécificité du lot : renforcement pour stationnement de poids lourd, et autres besoins spécifiques à l'activité du Zénith.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole TPM

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la Commune de TOULON

Zone UB :	Zone urbaine de centralité
Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé
Superficie minimale :	Non réglementé
Emprise au sol :	Non réglementé
Implantation :	Bande des 17 m : alignement et limites séparatives (UB6, 7 et 8)
Hauteur :	UB => 18 mètres : R+5
Stationnement :	UB12
Espaces verts :	UB13=> 30 % y compris les terrasses privatives non végétalisées.

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée : 14/02/2023

7 - MÉTHODE PAR LE COÛT DE RECONSTITUTION À NEUF

7.1. Méthodologie

En présence d'un bien atypique pour lequel le marché immobilier n'est pas clairement identifié, le recours à la méthode du coût de reconstruction est privilégié. Cette méthode consiste à estimer la valeur vénale en chiffrant les coûts nécessaires à la reconstruction à neuf d'une structure présentant les mêmes caractéristiques, puis en y appliquant un abattement pour vétusté afin de tenir compte de l'état et de l'âge de la construction existante. La mise en œuvre de cette méthode suppose de rechercher la valeur du terrain au jour de l'expertise, généralement appréciée au moyen de la méthode comparative ; puis celle du coût de construction de l'immeuble appréciée soit à partir des coûts constatés pour des biens de nature comparable, soit de son prix de revient, soit d'un chiffrage ad hoc réalisé par un homme de l'art.

8.2.Valeur vénale du bien

Le service considère que la disponibilité immédiate des ouvrages est de nature à compenser la marge du constructeur. Néanmoins, la difficile liquidité du bien et la dépréciation immédiate d'un équipement neuf doit être prise en compte. Ces éléments seront pris en considération via :

- Une Prime d'illiquidité : Elle prend en compte la moindre liquidité du placement et la demande générale sur ce type de bien.

Le niveau de cette prime est délicat à fixer. Il est usuellement proposé de retenir à ce titre une prime de 0,20 % à 0,50 %. Au regard de la particularité du bâti, nous retiendrons la valeur de 0,50 %.

- Une Prime de risque : Elle est liée à l'immeuble qui regroupe le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché, le risque/avantage lié à la situation géographique, le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble.

Le choix de la prime de risque est délicat. La fourchette de prime usuellement retenue peut varier de 0,20 à 3 %. Il sera retenu un taux intermédiaire 1,5 %.

Soit une dépréciation totale fixée à 2 %

Ainsi, au final, l'évaluation du lot par la méthode du coût de reconstitution à neuf se résume selon la formule suivante : **Valeur vénale = valeur des constructions HT - Dépréciation**

Valeur de l'ouvrage	5 207 311
Taux dépréciation	2,00 %
Total	5 103 165
Valeur arrondie	5 100 000

NB : la valeur vénale étant exprimée HT, la valeur de l'ouvrage sera retenue HT.

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 **5 100 000 € HT.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **4 300 000 € (arrondie).**

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.



L'Administrateur des Finances publiques
Directeur Adjoint du pôle partenaires
Philippe MOLINIER



République Française

VILLE DE TOULON

Hôtel de Ville - Avenue de la République - CS 71407 - 83056 TOULON Cedex - 04 94 36 30 00

Commissions Communales
de Sécurité et d'Accessibilité

Tél. 04 94 36.32.63

ccsa@mairie-toulon.fr

23/AR/09/152

Arrêté d'ouverture au public d'un Etablissement Recevant du Public

Nous Josée MASSI Maire de TOULON,

VU le décret n° 95.260 du 08 mars 1995 relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité modifié par les décrets n° 97-645 du 31 mai 1997, n° 2004-160 du 17 février 2004 et n°2006-1089 du 30 août 2006,

VU l'arrêté préfectoral n°15/183 du 16 décembre 2015 portant création de la Commission Consultative Départementale de la Sécurité et d'Accessibilité dans le département du Var,

VU l'arrêté préfectoral du 16 mars 2016 portant création de la Commission Communale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,

VU l'arrêté préfectoral du 16 mars 2016 portant création de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur,

VU l'arrêté préfectoral du 16 mars 2016 portant création de la Sous-Commission Départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations recevant du public,

VU l'arrêté du Maire de Toulon en date du 3 mai 2023 désignant Monsieur Denis GUTIERREZ pour le représenter dans les missions qui lui sont confiées en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,

VU l'arrêté du Maire de Toulon en date du 3 mai 2023 désignant Madame Karima DRIDI pour le représenter dans les missions qui lui sont confiées en matière d'accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations recevant du public

VU le Code de la Construction et de l'Habitation

VU l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP et IOP lors de leur construction ou de leur création,

VU l'arrêté du 8 décembre 2014 modifié par l'arrêté du 28 avril 2017 relatif à l'accessibilité pour les personnes handicapées des ERP existants et des IOP existantes,

VU l'arrêté du 11 septembre 2007 relatif au dossier permettant de vérifier la conformité de travaux d'un ERP avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées,

VU l'arrêté du 25 Juin 1980 modifié portant règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public,

VU l'arrêté du 9 mai 2006, fixant les dispositions complémentaires applicables aux parcs de stationnement couverts – Type PS,

VU l'arrêté du Maire de Toulon en date du 31 mai 2021, autorisant l'exécution des travaux conformément au dossier de permis de construire n°083 137 20C0142 accordé à Toulon Provence Méditerranée et concernant l'établissement PARKING ZENITH TOULON sis au Boulevard du 112^{ème} - Régiment d'Infanterie,

VU la demande d'autorisation d'ouverture au public présentée le 23 août 2023, par Toulon Provence Méditerranée,

VU l'avis FAVORABLE formulé par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH, à l'issue de la séance en date du 22 septembre 2023,

VU l'attestation constatant que les travaux respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées établie par SOCOTEC en qualité d'organisme de contrôle technique en date du 21 septembre 2023, conformément à l'arrêté du 22 mars 2007 modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007

Considérant la conformité de l'établissement avec les réglementations en vigueur

ARRETONS

ARTICLE 1 : L'ouverture au public de l'établissement
dénommé : PARC DE STATIONNEMENT ZENITH OMEGA et PARC DE STATIONNEMENT ZENITH
PREFECTURE
situé : Boulevard du 112^{ème} - Régiment d'Infanterie
susceptible d'accueillir 660 véhicules
dans le cadre de l'exercice d'une activité de parc de stationnements couverts
classé en Etablissement Recevant du Public de type PS

est autorisée

ARTICLE 2 : L'exploitant est tenu de se conformer aux règles générales de sécurité incendie applicables aux
Etablissements Recevant du Public, conformément aux textes sus visés, ainsi qu'aux observations formulées
dans le Procès-verbal de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH
en date du 22 septembre 2022 et dans l'attestation de vérification sur l'accessibilité aux personnes handicapées
établie par SOCOTEC en qualité d'organisme de contrôle technique en date du
21 septembre 2023.


ARTICLE 3 : Le présent arrêté est transmis ce jour au représentant de l'Etat dans le Département ; il est
exécutoire à compter de sa réception.

ARTICLE 4 : Le Directeur Général des Services de la Ville de Toulon, et les autorités investies du pouvoir de
police sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la notification et de l'exécution du présent arrêté.

Toulon, le 28 septembre 2023

Josée MASSI
Maire de Toulon
P/O Denis GUTIERREZ
Conseiller Municipal délégué à la
Sous-Commission Départementale ERP/IGH



 MAIRIE DE TOULON		PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 27/11/2020 Complétée le 29/03/2021		N° PC 083 137 20 C0142 SECTEUR OUEST	
Par :	METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE		
Demeurant à :	107 BOULEVARD HENRI FABRE CS 30536 83041 TOULON		
Représenté par :	Monsieur FALCO HUBERT		
Sur un terrain sis à :	BOULEVARD DU 112EME REGIMENT D INFANTERIE 83000 TOULON 137 CO 316p		
Nature des Travaux :	CONSTRUCTION D'UN PARKING EN SILO		
Destination :	SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF		

Surf. plancher déclarée : 476m²

Arrivée au Service Courrier le :

01 JUIN 2021

 TPM N° 06-2903

Surface du terrain : 5954 m²

Zone du PLU : UB

LE MAIRE DE TOULON

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2014 créant une Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue « Site Patrimonial Remarquable » depuis la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 et approuvant les périmètres de protection modifiés (PPM) des monuments historiques situés au sein de l'AVAP, devenus périmètres dits « délimités » des abords depuis ladite loi,

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

Vu l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 instituant la taxe d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain n° 19/06/219 en date du 27 juin 2019 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur son territoire,

Vu l'ensemble des dispositions des articles de la zone UB du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune,

Vu la déclaration préalable n° DP 083 137 21 P0150 en date du 07/04/2021,

Vu l'arrêté du Maire de Toulon portant délégation de signature,

Vu l'avis Favorable avec réserve de UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var en date du 08/03/2021,

Vu l'avis Favorable de la Commission d'Accessibilité Personnes Handicapées en date du 12/04/2021,

Vu l'avis Favorable de la Sous Commission Départementale de Sécurité en date du 06/05/2021,

Vu l'avis de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 20/05/2021,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux plans et documents ci-annexés pour une surface de plancher déclarée de 476 m².

ARTICLE 2 : REGLES DE CONSTRUCTION PARA-SISMQUES

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que conformément aux dispositions de l'article R.462-4 du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage devra adresser l'attestation de conformité prévue à l'article L. 112-19 du Code de la Construction et de l'Habitation à l'autorité qui a délivré le permis de construire.

ARTICLE 3 : REGLEMENTATION THERMIQUE

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que conformément aux dispositions de l'article R.462-4-1 du Code de l'Urbanisme, le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage devra fournir un document attestant, pour chaque partie de bâtiment concerné, la prise en compte de la réglementation thermique.

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS FINANCIERES :

Le présent permis rend exigible le versement des taxes suivantes :

- Taxe d'Aménagement (TA)
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

ARTICLE 5 : PRESCRIPTIONS URBANISME

La construction en limite séparative exclut tout débordement de toiture et écoulement des eaux pluviales sur le fonds voisin.

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (avis en date du 18/03/2021 annexé au présent arrêté).
Des échantillons de teintes et matériaux pour les façades, les soubassements, la toiture, les clôtures et le mobilier urbain devront être présentés in situ à l'architecte conseil avant le début des travaux.

ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

COMMISSION COMMUNALE D'ACCESSIBILITE (avis en date du 12/04/2021 annexé au présent arrêté)

SOUS COMMISSION DEPARTEMENTALE DE SECURITE (avis en date du 06/05/2021 annexé au présent arrêté)
Les poteaux incendie devront fonctionner en simultanéité.

TPM (avis annexé au présent arrêté)

ASSAINISSEMENT

L'unité foncière relève du zonage d'assainissement collectif.

L'unité foncière est desservie par le réseau public d'assainissement collectif (situé à moins de 15 mètres sous voie publique, sous réserves de l'adéquation au projet et des autorisations éventuelles de tiers).

Observations : branchement existant.

Remarques : Les travaux de raccordement au réseau de collecte des eaux usées sur domaine public seront réalisés par TPM aux frais du pétitionnaire et sur sa demande (selon art. 13 du règlement du SCA).

EAU POTABLE

L'unité foncière est desservie par le réseau public d'eau potable (situé à moins de 100 mètres, sous réserves de l'adéquation au projet et des autorisations éventuelles de tiers).

Observations : branchement existant.

DECI

Le projet consiste en la création d'un parking silo ventilé en R+4 (et R-1) et 22 186 m² de surface de parking.
Voir prescriptions ci-avant concernant la Sous Commission Départementale de Sécurité.

INFORMATION DECI

Le projet prévoyant la réalisation d'un point d'eau incendie (hydrant), l'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité en fin de travaux, de procéder à la réception du dispositif. A cet effet, et conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017, le pétitionnaire devra se rapprocher du service DECI de la Métropole TPM (deci@metropoletpm.fr) et du groupement prévision du SDIS (gprevi_secret@sdis83.fr) aux fins d'établir le Procès-Verbal de réception qui conditionnera la délivrance de l'attestation de non opposition à la conformité des travaux.
Par ailleurs, afin de garantir un accès permanent des services de secours à ce point d'eau incendie, le portail de la copropriété devra être équipé d'un dispositif de commande à clé triangle de section de 11 mm.

ENEDIS

Conformément à l'analyse rendue par les services d'Enedis en date du 31/12/2020 et sur l'hypothèse d'une puissance de 1358 kVA pour le raccordement de la parcelle n° 316, section CO ; le projet nécessite une extension de réseau de 2x10m² en dehors du terrain d'assiette de l'opération et entraîne une contribution financière d'un montant de 6509,27 € euros HT qui sera pris en charge par la collectivité en charge de l'urbanisme pour l'énergie sous réserve du respect des présentes conditions techniques et administratives ; Le pétitionnaire est tenu de ne pas dépasser la puissance demandée, toute évolution technique significative du fait du pétitionnaire pourra nécessiter une modification de l'autorisation (projet non conforme au permis de construire).

ESPACES VERTS

Aucune remarque particulière.

PLUVIAL

Bassin de rétention :

Le projet prévoit un bassin de 274 m³, ce qui est conforme avec les prescriptions minimales du PLU.

Important : L'ensemble des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées devront être collectées dans les ouvrages de rétention.

Rejet du débit de fuite de l'ouvrage de rétention, solution retenue:

- Rejet dans le réseau canalisé sur l'emprise du Zénith Oméga limité à 15 litres / seconde maximum.

Rejet de la surverse de l'ouvrage de rétention:

- Rejet dans le réseau canalisé sur l'emprise du Zénith Oméga.

La qualité des eaux rejetées ne doit pas apporter de pollution supplémentaire au milieu récepteur.

Voirie :

Le pétitionnaire doit prendre toutes ses précautions afin de se prémunir des eaux de ruissellement de la voirie.

Cas particulier des façades :

Les gargouilles, trop plein et autres dispositifs canalisant le déversement des eaux pluviales au-dessus du domaine public, provenant des balcons, marquises, terrasses et autres saillies sont rigoureusement interdites. Par conséquent il faudra prévoir des descentes d'eaux pluviales conformément au DTU 43.1.

Prescriptions particulières du service :

Les eaux de nappe ne constituent pas des eaux pluviales et elles ne peuvent pas être rejetées dans le réseau pluvial sauf de manière limitée dans le temps et après accord express du service pluvial.

Dispositifs de rétention, de captation et d'évacuation des eaux :

Le pétitionnaire doit s'assurer que toutes les eaux de ruissellement pluvial des surfaces imperméabilisées (toutes surfaces hors espaces verts) seront collectées dans l'ouvrage de rétention. Il s'assurera également que toutes les installations prévues pour la gestion du ruissellement pluvial, conserveront leurs capacités de stockage et leurs fonctionnements hydraulique dans le temps notamment par la mise en œuvre d'un entretien régulier.

Les Equipements annexes:

L'ouvrage de rétention envisagé devra être muni d'un obturateur (vanne, martelière,...) d'entrée et/ou de sortie permettant l'isolement du système de collecte des eaux pluviales en cas de pollution accidentelle.

Achèvement des Travaux

Le pétitionnaire devra fournir au service Pluvial à la fin de la réalisation des travaux :

- Un plan de récolement précisant la position du bassin, le **volume utile** de rétention, le relevé du réseau pluvial inhérent au projet (avec côtes tampons, fil d'eau, chute etc...).

VOIRIE

Matérialiser le cheminement PMR au sol en limitant au maximum le risque d'interaction avec les poids lourds.

La sortie du parking est proche du virage en amont ce qui nuit à la visibilité et risque d'engendrer des accrochages.

Le pétitionnaire aura à sa charge la réalisation des bateaux avec les matériaux de caractéristiques techniques et d'aspects identique à l'existant (fond de bateau ressaut de 5 cm avec le caniveau CS, bordure type T3 en basalte, enrobés blanc, devers de trottoir de 2% maximum).

FISCALITE

Le projet est soumis à la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PAC) conformément à la délibération n°12/05/95 du 24 mai 2012, dès le raccordement au réseau de collecte, ou dans le cas d'un immeuble déjà raccordé, dès l'achèvement des travaux d'extension.

RTE - Réseau de Transport d'Electricité (avis en date du 30/11/2020 annexé au présent arrêté)

ESID - Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense (avis en date du 21/12/2020 annexé au présent arrêté)

GRT GAZ (avis en date du 23/12/2020 annexé au présent arrêté)

ARTICLE 8 : PRESCRIPTION RELATIVE AUX SYSTEMES PHOTOVOLTAIQUES

L'installation doit être réalisée conformément aux préconisations du Guide UTE C15-712 et à celles de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (A.D.E.M.E.) et du Syndicat des Energies Renouvelables (S.E.R.).

ARTICLE 9 : L'application stricte des prescriptions énoncées ci avant constituera une des clauses suspensives de la délivrance de l'attestation de non opposition à conformité.

ARTICLE 10 : INFORMATION RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT SOLS ARGILEUX

Le terrain objet de la demande est soumis à un risque de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible – [cartographie consultable sur le site www.argiles.fr](#)). Par conséquent, des dispositions constructives devront être prises pour en limiter les effets (cf. note jointe).

ARTICLE 11 : INFORMATION RELATIVE A LA PARTICIPATION A L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (cf. Note d'information sur les taxes et participations jointe au présent arrêté)

Conformément à l'article L 1331-7 du code de la santé publique, le projet est soumis à la Participation à l'Assainissement Collectif créée par l'article 30 de la loi de finances rectificative n° 2012-354 du 14 mars 2012. Les tarifs de cette participation sont instaurés

par délibération de l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement et révisables suivant les variations de l'indice TP10A. Ils sont assis sur la surface de plancher telle que définie à l'article R 111-22 du code de l'urbanisme.

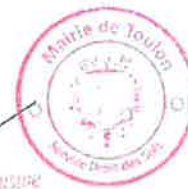
ARTICLE 12 : Le Directeur Général des Services de la Mairie de TOULON est chargé de la notification et de l'exécution du présent arrêté.

TOULON, le 31 MAI 2021

Pour le Maire de Toulon

Ancien Ministre

Mohamed MAHALI
Adjoint Délégué à l'Urbanisme



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales le : 01 JUIN 2021

Date d'affichage du dépôt en Mairie : 02/12/2020

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

-CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s).

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- dans le cadre d'une coupe et abattage d'arbres vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

-COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé, la hauteur de la construction par rapport au sol naturel ainsi que le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le dossier a été déposé par un architecte (article L 650-3 du code du patrimoine). Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

-DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle une autorisation de permis ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenues. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

- Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
 - soit déposée contre décharge à la mairie.

-DROITS DES TIERS : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

-OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

-DELAIS ET VOIES DE RECOURS: Si vous entendez contester la présente décision vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pourrez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

