

**BUREAU METROPOLITAIN DU
MARDI 3 SEPTEMBRE 2024**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
OBJET DE LA DECISION N° 24/467 ACQUISITION DE LOCAUX ET DE PLACES DE STATIONNEMENT AUPRES DU DEPARTEMENT DU VAR - TOULON RUE EMILE OLLIVIER IMMEUBLE L'HELIANTHE - 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, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

ABSENTS :

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

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/467

BUREAU DU 3 SEPTEMBRE 2024

**O B J E T : ACQUISITION DE LOCAUX ET DE PLACES DE
STATIONNEMENT AUPRES DU DEPARTEMENT DU
VAR - TOULON RUE EMILE OLLIVIER IMMEUBLE
L'HELIANTHE - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

VU le courrier du Département du Var en date du 23 avril 2024 proposant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée de lui céder des locaux administratifs et des places de parking au sein du bâtiment en copropriété dénommé « L'Hélianthe » situé à Toulon (83000) 142, rue Emile Ollivier, édifié sur une parcelle cadastrée section CD n° 0320,

VU le courrier d'accord en date du 11 juin 2024 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale n° 2023-83137-82261 en date du 8 juin 2024,

CONSIDERANT que le Département du Var a proposé à la Métropole Toulon Provence Méditerranée de lui céder des biens et droits immobiliers situés au sein du bâtiment en copropriété dénommé « L'Hélianthe » situé à Toulon (83000) 142, rue Emile Ollivier, édifié sur une parcelle cadastrée section CD n° 0320, consistant en locaux à usage de bureaux répartis sur deux plateaux complets en rez-de-chaussée et au premier étage (lots 16 à 19 et 20 à 22) pour une surface de 540 m², ainsi que trois places de stationnement en sous-sol (lots 4 à 6),

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée est déjà propriétaire de nombreux locaux au sein de ce bâtiment,

CONSIDERANT que l'acquisition de ces locaux et de ces places de stationnement par la Métropole TPM permettra de relocaliser certains de ses services et d'accueillir durant les futurs travaux de rénovation de son siège administratif, les services impactés par ses travaux,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a accepté d'acquérir auprès du Département du Var les locaux proposés à la vente, au prix de HUIT CENT ONZE MILLE EUROS (811 000 €),

CONSIDERANT que le prix d'acquisition correspond au montant de l'évaluation établie par le pôle d'évaluation domaniale,

CONSIDERANT qu'il convient d'autoriser Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à acquérir auprès du Département du Var les locaux sus-désignés,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'ACQUERIR auprès du Département du Var les biens et droits immobiliers situés au sein du bâtiment en copropriété dénommé « L'Hélianthe » situé à Toulon (83000) 142, rue Emile Ollivier, édifié sur une parcelle cadastrée section CD n° 0320, consistant en locaux à usage de bureaux répartis sur deux plateaux complets en rez-de-chaussée et au premier étage (lots 16 à 19 et 20 à 22) pour une surface de 540 m², ainsi que trois places de stationnement en sous-sol (lots 4 à 6), moyennant le prix de HUIT CENT ONZE MILLE EUROS (811 000 €).

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, de signer l'acte authentique d'acquisition à intervenir selon les modalités du projet d'acte notarié joint à la présente décision ainsi que tous les documents annexes, et d'autre part, à payer la somme de HUIT CENT ONZE MILLE EUROS (811 000 €) correspondant au prix de vente du bien.

ARTICLE 4

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à faire et signer tous les actes permettant l'officialisation de cette acquisition.

ARTICLE 5

DE DESIGNER Maître Gabriel ROQUEBERT notaire à Ollioules (83190), en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition, dont tous les frais seront pris en charge par la Métropole TPM.

ARTICLE 6

DE DIRE que les crédits sont inscrits sur l'opération 1110 « Réserve pour projets stratégiques » chapitre 21 fonction 515 article 2111 sur le budget général 2024 et suivants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

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

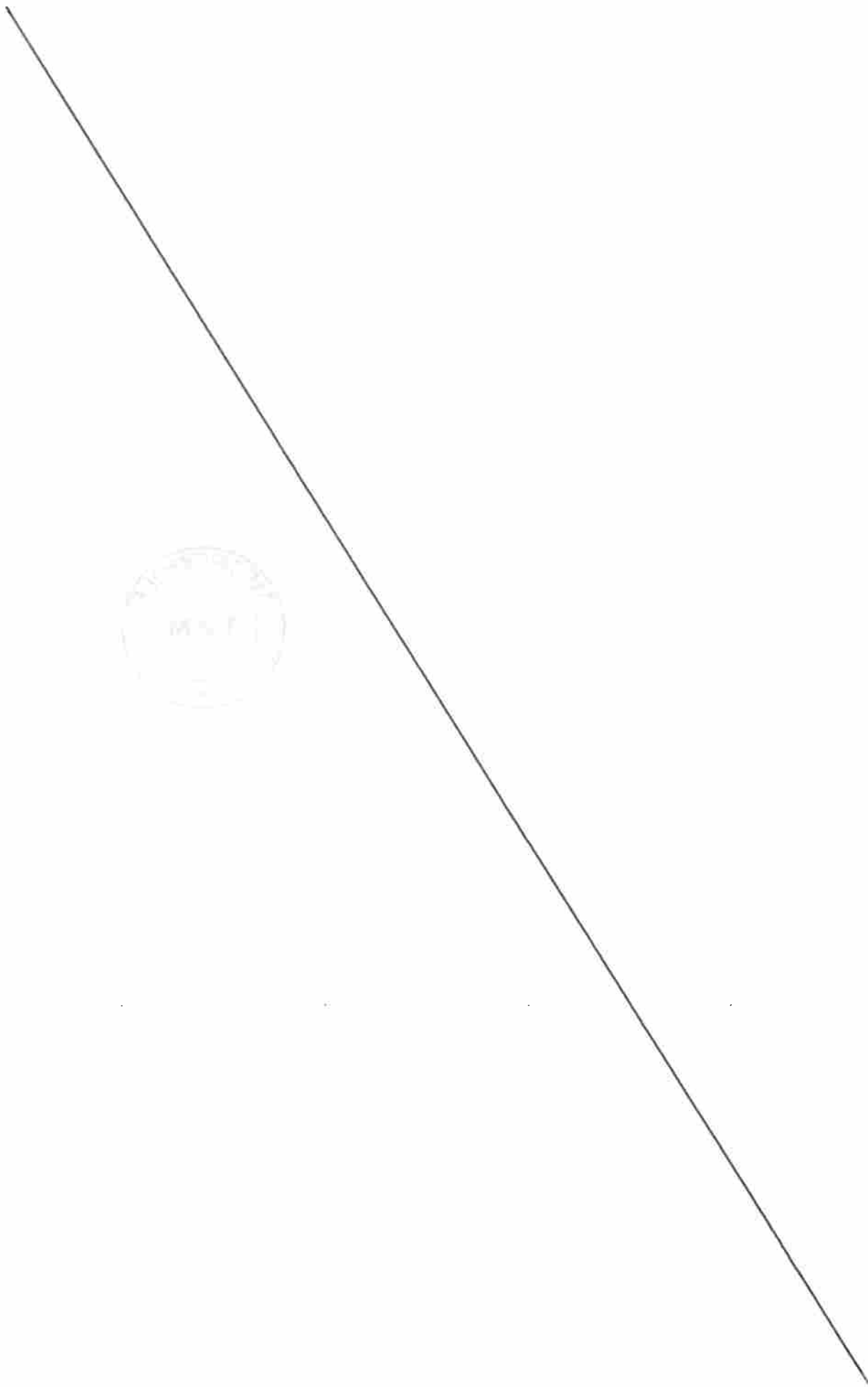
Fait à Toulon, le 3 septembre 2024

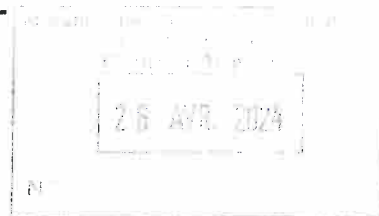
Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0







Le Président

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107, Boulevard Henri Fabre
CS 30 536
83041 TOULON CEDEX 09

Affaire suivie par : Isabelle CURZU
Direction de la gestion immobilière et foncière
Service gestion foncière - Cellule "Bâtiments et collèges"
☎ : 07 76 19 91 31 / imazzilli@var.fr
Nos réf : D24-01297

Toulon, le 23 AVR. 2024

Objet : Proposition de cession de bureaux au sein de la copropriété l'Hélianthe à Toulon
PJ : Evaluation domaniale du 08 janvier 2024

Monsieur le Président,

Le Département du Var est propriétaire de locaux administratifs et de places de parking au sein de la copropriété dénommée "l'Hélianthe" sise 142, rue Emile Ollivier à Toulon, au sein du centre d'affaires de la Rode.

Ces locaux administratifs récemment libérés par les services du Département sont actuellement inoccupés et ne présentent plus d'utilité pour le Département du Var. Ainsi, dans le cadre de la rationalisation de son patrimoine immobilier, une cession est envisagée.

Ce bien est composé de locaux à usage de bureaux, répartis sur deux plateaux complets en rez-de-chaussée et premier étage, d'une surface utile totale de 540 m² et de trois places de stationnement en sous-sol.

Par avis du 08 janvier 2024, que vous trouverez en pièce-jointe, les services du Domaine ont évalué ce bien à 811 000 €.

Compte-tenu de la large implantation de vos services dans ce bâtiment administratif, je souhaite proposer prioritairement à la Métropole Toulon Provence Méditerranée ce bien à l'acquisition, conformément au prix du Domaine.

A cet égard, je vous saurai gré de bien vouloir m'informer de la suite qui pourra être donnée par votre collectivité à cette offre.

La direction de la gestion immobilière et foncière reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

R. à lui

Jean-Louis MASSON

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a vertical line extending downwards.



Liberté
Égalité
Fraternité



Direction Générale des Finances Publiques

Le 8 janvier 2024

Direction départementale des Finances publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Place Besagne – CS 91409

83 056 TOULON Cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Anne ROCCASALVA

Courriel : anne.roccasalva@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 94 50 52 68

DÉPARTEMENT DU VAR

Réf DS : 14478769

Réf OSE : 2023-83137-82261

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 :

BUREAUX

Adresse du bien :

142 Rue Émile Ollivier– 83000 Toulon

Valeur :

811 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : CURZU Isabelle

Référence interne de votre demande : Demande d'évaluation de locaux de bureaux et de places de parking sur le site de la copropriété de "l'Hélianthe" à Toulon

2 - DATES

de consultation :	24 octobre 2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12 décembre 2023
du dossier complet :	12 décembre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession : ☒

Acquisition :
amiable ☐
par voie de préemption ☐
par voie d'expropriation ☐

Prise à bail : ☐

Autre opération :

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : ☒

Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016¹ : ☐

Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) ☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de locaux départementaux à usage de bureaux et de parking situés à Toulon au sein d'une copropriété.

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).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

La parcelle se situe en périphérie est du centre de la commune, au sein du centre d'affaires de La Rode, accessible à partir de la rue Émile Ollivier.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle	Superficie (en m ²)	Lots
CD 320	535	4 à 6 et 17 à 22

4.4. Descriptif

La parcelle, de forme hexagonale, est encombrée dans sa totalité par un immeuble à usage de bureaux, dénommé « L'Hélianthe », élevé de six étages sur rez-de-chaussée, doté d'un ascenseur. L'estimation porte sur les lots suivants :

- lots 4 à 6 : il s'agit de trois places de parking situés au sous-sol du bâtiment P, pour une superficie totale de 24 m²

- lots 17 à 19 : il s'agit de bureaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, pour une superficie utile de 314 m². Ce niveau se compose d'1 hall, d'1 SAS d'entrée, de 14 autres pièces distinctes à usage de bureaux ou autres (salle de réunion), d'1 local technique, de 3 WC.

- lots 20 à 22 : il s'agit de bureaux situés au 1^{er} étage du bâtiment A, pour une superficie utile de 226 m². Ce niveau se compose de 10 bureaux, 1 local technique, 2 WC, 1 douche, 1 cuisine, 4 pièces autres et de 3 paliers.

L'ensemble est en bon état d'entretien.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DÉPARTEMENT DU VAR

5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la Commune de TOULON (approuvé par DCM en date du 29 septembre 2022)

Zone UC : Zone de tissu diversifié rassemblant grands et petits collectifs.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe de biens équivalents, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Cette méthode est privilégiée en raison de l'existence d'un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Les mutations à titre onéreux de bâtis professionnels de plus de 200 m², dans un rayon de 300 mètres autour de la parcelle, pour la période postérieure au 1^{er} janvier 2021, ont été recherchées.

Biens bâtis : bureaux – valeur vénale								
N	Date mutation	Réf. Acte	Adresse	Cadastre	SU (en m ²)	Prix	Prix /m ²	Nature
1	05/07/2023	23P16065	10 Rue Jean Philippe Rameau	BZ 237	466	700 000 €	1 502 €	Bureaux + 6 parkings et 2 boxes
2	12/07/2023	23P16721	64 Av De La Resistance	BR 12	276	688 000 €	2 493 €	2 locaux commerciaux
3	31/08/2021	21P20941	9003 Rue Henri Poincare	CD 294	249	440 000 €	1 767 €	1 local commercial + 3 parkings
4	18/03/2022	22P09261	5000 Rue J Bartolini	CD 393 et 394	1 031	1 500 000 €	1 455 €	Bureaux
Moyennes					506	832 000 €	1 804 €	

Il résulte de ces critères un total de 4 mutations.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Compte tenu de l'état et de la superficie, le terme de comparaison n°1 est retenu, soit 1 502 €/m².

Superficie (en m ²)	PU €/m ²	Valeur Vénale	Arrondie à
540	1 502 €	811 080 €	811 000 €

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **811 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 730 000 € (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 douze 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Le responsable de la division Domaine

José SCHIAVO

administrateur des Finances publiques Adjoint



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

Toulon le 11 JUIN 2024

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Jean-Louis MASSON
Président du Conseil Départemental
Département du Var
390, avenue des Lices
CS 41303
83076 TOULON cedex

Direction Générale des Services
Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services Finances et Moyens
Claude WEISSE
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :
Direction de l'Immobilier et du Foncier
Claire HUMMEL – 04.94.93.68.37
chummel@metropoletpm.fr

N/Réf : JPG/VP/CW/CH/2024 n° 420
V/Réf : Direction de la Gestion Immobilière et Foncière
Isabelle CURZU
D24-01297

OBJET : acquisition de locaux – copropriété L'Hélianthe – TOULON

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 23 avril dernier, vous m'avez adressé une proposition d'achat concernant des locaux appartenant au Département du Var, situés à TOULON (83000) 142, rue Emile Ollivier, dans la copropriété dénommée « L'Hélianthe ».

Une visite des lieux a permis à mes collaborateurs de me confirmer l'opportunité pour la Métropole, d'acquérir les biens proposés à la vente, compte tenu du fait que mes services occupent déjà une grande partie de cet immeuble.

Par la présente, je vous confirme donc la volonté de la Métropole de souscrire à votre proposition et d'acquérir les locaux à usage de bureaux répartis sur deux plateaux complets en rez-de-chaussée et premier étage pour une surface totale de 540 m², ainsi que trois places de parkings en sous-sol, au prix de l'avis de valeur délivré par le Pôle d'évaluation domaniale, soit la somme de HUIT CENT ONZE MILLE euros (811.000,00 €).

Mes services prendront l'attache de votre Direction de la Gestion Immobilière en vue de la régularisation de cette affaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



Toulon le 11 JUIN 2024

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Jean-Louis MASSON
Président du Conseil Départemental
Département du Var
390, avenue des Lices
CS 41303
83076 TOULON cedex

Direction Générale des Services
Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services Finances et Moyens
Claude WEISSE
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :
Direction de l'Immobilier et du Foncier
Claire HUMMEL – 04.94.93.68.37
chummel@metropoletpm.fr

N/Réf : JPG/VP/CW/CH/2024 n° 420

V/Réf : Direction de la Gestion Immobilière et Foncière
Isabelle CURZU
D24-01297

OBJET : acquisition de locaux – copropriété L'Hélianthe – TOULON

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 23 avril dernier, vous m'avez adressé une proposition d'achat concernant des locaux appartenant au Département du Var, situés à TOULON (83000) 142, rue Emile Ollivier, dans la copropriété dénommée « L'Hélianthe ».

Une visite des lieux a permis à mes collaborateurs de me confirmer l'opportunité pour la Métropole, d'acquérir les biens proposés à la vente, compte tenu du fait que mes services occupent déjà une grande partie de cet immeuble.

Par la présente, je vous confirme donc la volonté de la Métropole de souscrire à votre proposition et d'acquérir les locaux à usage de bureaux répartis sur deux plateaux complets en rez-de-chaussée et premier étage pour une surface totale de 540 m², ainsi que trois places de parkings en sous-sol, au prix de l'avis de valeur délivré par le Pôle d'évaluation domaniale, soit la somme de HUIT CENT ONZE MILLE euros (811.000,00 €).

Mes services prendront l'attache de votre Direction de la Gestion Immobilière en vue de la régularisation de cette affaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



103447701

GR/JV/BS

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
À TOULON (Var), Hôtel de la Métropole, 107 boulevard Henri Fabre pour
l'ACQUEREUR et à OLLIOULES (Var) en l'office notarial ci-après dénommé du
notaire soussigné pour le VENDEUR,**

**Maître Gabriel ROQUEBERT , Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle dénommée " ROQUEBERT-MASSIANI et ASSOCIES ",
titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à OLLIOULES (Var), Le Concorde,
Rue de la Baume , identifié sous le numéro CRPCEN 83061,**

**A RECU 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 -

Le **DEPARTEMENT DU VAR**, identifiée au SIREN sous le numéro
228300018, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège
est à TOULON (83000), 390 Avenue des Lices CS 41303.



- 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 248300543.

QUOTITES ACQUISES

La Métropole dénommée TOULON PROVENCE MEDITERRANEE acquiert la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le DEPARTEMENT DU VAR est représenté à l'acte par Monsieur Jean Louis MASSON, Président du Conseil Départemental du Var, qui est spécialement autorisé à réaliser la présente acquisition pour le compte de celui-ci aux termes d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental n°[] en date du [] ayant fait l'objet d'un contrôle de légalité à la Préfecture le [].

Monsieur le Président du Conseil Départemental a lui-même consenti une délégation de signature à Monsieur Fabien FALCO, Directeur de la gestion immobilière et foncière, ici présent, domicilié à Toulon, avenue des Lices, n°390, suivant arrêté numéro AR 2022-1796 en date à Toulon du 18 novembre 2022 régulièrement notifié à Monsieur le Préfet du Var ainsi déclaré par Monsieur Fabien FALCO.

Monsieur Fabien FALCO, es qualité, déclare que Monsieur le Préfet du Var n'a exercé aucun recours contre la décision de la commission permanente du Conseil Départemental.

Un extrait certifié conforme du procès-verbal de la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental et de l'arrêté de Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var susvisés, sont demeurés ci-annexés.

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

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

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

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

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

De leur côté, les représentants des parties déclarent avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'ils en ont justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et attestent de l'inscription de la dépense engagée au budget de la collectivité.



DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

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

EXPOSE

DELIBERATION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Le représentant du département est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celui-ci aux termes d'une délibération motivée du conseil départemental en date du [• •] télétransmise à la Préfecture du Var le [• •], dont une ampliation est annexée. Cette délibération a eu lieu après avis de l'autorité de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L 3213-2 du Code général des collectivités territoriales.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 8 janvier 2024 dont une ampliation est annexée.

Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance conformément aux dispositions de l'article L 3131-4 du Code général des collectivités territoriales. Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 3131-4 du Code susvisé s'est écoulé sans que le département ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

DECISION DU BUREAU METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une décision motivée de son bureau métropolitain en date du [• •] télétransmise à la Préfecture du Var le [• •], dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.



- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à TOULON (VAR) 83000 142 Rue Emile Ollivier, dénommé « l'Hélianthe »

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CD	320	142 RUE EMILE OLLIVIER	00 ha 05 a 35 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quatre (4)

Un parking situé au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 4 sur le plan
Et les vingt-six /dix millièmes (26 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Un parking situé au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 5 sur le plan
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Un parking situé au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 6 sur le plan
Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro seize (16)

Un local à usage de réserve situé au sous-sol de l'immeuble
Et les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17)

Un local à usage professionnel situé au rez-de-chaussée de l'immeuble , porte à droite dans le hall
Et les cent soixante-dix /dix millièmes (170 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18)



Un local à usage professionnel situé au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche dans le hall

Et les cinq cent soixante-quatorze /dix millièmes (574 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19)

Un local à usage professionnel situé au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche dans le hall

Et les neuf cent dix-huit /dix millièmes (918 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20)

Un local à usage professionnel situé au premier étage, porte à droite du dégagement

Et les trois cent quarante-huit /dix millièmes (348 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Un local à usage professionnel situé au premier étage, porte à gauche du dégagement

Et les trois cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (384 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22)

Un local à usage professionnel situé au premier étage, deuxième porte à gauche du dégagement

Et les cinq cent quarante-trois /dix millièmes (543 /10000 èmes) des parties communes générales.

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.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 0,00 M² pour le lot numéro DIX-SEPT (17).
- 0,00 M² pour le lot numéro DIX-HUIT (18).
- 0,00 M² pour le lot numéro DIX-NEUF (19).
- 0,00 M² pour le lot numéro VINGT (20).
- 0,00 M² pour le lot numéro VINGT ET UN (21).
- 0,00 M² pour le lot numéro VINGT-DEUX (22).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard MERMEJEAN notaire à TOULON le 28 août 1987 publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 19 octobre 1987, volume 1987P, numéro 8484.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les lots numéros 16 à 22

Acquisition suivant acte administratif en date du 24 mai 1988, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le , volume , numéro .

En ce qui concerne les lots numéros 4 à 6

Acquisition suivant acte reçu par Maître Johann ROPION notaire à TOULON le 1er mars 2019, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 26 mars 2019, volume 2019P, numéro 3270.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **HUIT CENT ONZE MILLE EUROS (811 000,00 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

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

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

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



A cet effet, le notaire remettra au représentant de la Métropole, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

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

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

Qui déclare prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

FORMALITE FUSIONNEE

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

En ce qui concerne les lots numéros 16 à 22

Acquisition suivant acte administratif en date du 24 mai 1988 pour une valeur de CINQ MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE FRANCS (5 564 260,00 FRF).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le volume , numéro .

En ce qui concerne les lots numéros 4 à 6

Acquisition suivant acte reçu par Maître Johann ROPION, notaire à TOULON le 1er mars 2019 pour une valeur de trente-sept mille cinq cents euros (37 500,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 26 mars 2019 volume 2019P, numéro 3270.

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

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

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

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 l'**ACQUEREUR** à la date du .

Cet avis est annexé.



AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 2241-1 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 au VENDEUR à la date du 8 Janvier 2024.

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

L'assiette des droits est de HUIT CENT ONZE MILLE EUROS (811 000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	0,00 %	=	0,00
811 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE



PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

DOMAINE PRIVE

Les **BIENS** objet des présentes ayant fait l'objet d'un état descriptif de division il sont soumis au régime de la copropriété et ne peuvent dépendre du domaine public du **VENDEUR**, le domaine public étant indivisible.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR** et est librement aliénable par lui.

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** que le régime de la copropriété est incompatible avec les biens composant son domaine public, mais pas avec ceux composant son domaine privé.

En l'espèce l'**ACQUEREUR** déclare que le **BIEN** ressortira de son domaine privé.

Les articles L 2211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques définissent le domaine privé des personnes publiques :

"Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre 1er du livre 1er.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

Font également partie du domaine privé :

1° Les chemins ruraux ;

2° Les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.

Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables."

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.

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

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été notifiées avec le projet d'acte à l'**ACQUEREUR** :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :



- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
 - Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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



Un état hypothécaire obtenu à la date du , dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

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.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

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



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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

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

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

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.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du . Il résulte de cet arrêté que l'immeuble .

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le . Il résulte de ce certificat que l'immeuble .

Certificat de non péril

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le , annexé, que l'immeuble "n'a fait l'objet d'aucune procédure administrative de péril à ce jour".

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

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

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
-------	---------------	---------------------	----------



Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois



Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
-------	---	---------------	------------------

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite le _____, ce qu'il reconnaît, a été établi par _____. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur, datant du _____.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité datant du _____.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 4

- Diagnostic amiante datant du _____.
- Etat parasitaire datant du _____.
- Diagnostic de performance énergétique datant du _____.

En ce qui concerne le lot 5

- Diagnostic amiante datant du _____.
- Etat parasitaire datant du _____.
- Diagnostic de performance énergétique datant du _____.

En ce qui concerne le lot 6

- Diagnostic amiante datant du _____.
- Etat parasitaire datant du _____.



- Diagnostic de performance énergétique datant du .

En ce qui concerne le lot 16

- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

En ce qui concerne le lot 17

- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

En ce qui concerne le lot 18

- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

En ce qui concerne le lot 19

- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

En ce qui concerne le lot 20

- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

En ce qui concerne le lot 21

- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

En ce qui concerne le lot 22

- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante datant du 23 juin 2022.



DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

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

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Une lettre délivrée le par le service communal, dont l'original est annexé, constate ce raccordement.

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

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :



Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

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

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature de l'acte authentique.

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

La destination des lots de la copropriété ne pouvant être, en l'espèce, ni en totalité ni en partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas à s'appliquer.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndic des copropriétaires sont en cours,



- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. À défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

Compte tenu de l'affectation de l'immeuble qui est en totalité hors habitation, il n'y a pas lieu d'établir la fiche synthétique de copropriété.



EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndic inscrira, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 0,00 M² pour le lot numéro DIX-SEPT (17)



- 0,00 M² pour le lot numéro DIX-HUIT (18)
- 0,00 M² pour le lot numéro DIX-NEUF (19)
- 0,00 M² pour le lot numéro VINGT (20)
- 0,00 M² pour le lot numéro VINGT ET UN (21)
- 0,00 M² pour le lot numéro VINGT-DEUX (22).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le annexée.

Par suite, les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

L'article 46 est ci-après littéralement rapporté :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie.

Cette superficie est définie par décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."

Une copie du présent acte est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR**, qui le reconnaissent et en donnent décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Règlement(s) de copropriété

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.



Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Un exemplaire du règlement de copropriété a été remis dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel est :

FONCIA TOULON, 95 rue Montebello, 83000 TOULON

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Absence de convocation à une assemblée générale

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu à ce jour de convocation pour une assemblée des copropriétaires.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).



Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Répartition des charges

Le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles au jour de l'acte, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- tout arriéré de provisions ou toutes avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

L'**ACQUEREUR** supporte les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date, et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

Règlement définitif des charges

L'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de _____ correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de ces comptes.

Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel.



Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée.

Absence de travaux

Les procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales des copropriétaires qui sont annexés révèlent qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir, et l'état délivré par le syndic révèle qu'il n'y en a pas en cours, le **VENDEUR** attestant en tant que de besoin que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

Fonds de travaux

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Précision étant ici faite qu'il a été voté en assemblée générale des copropriétaires la constitution d'un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Par suite, les parties conviennent qu'il n'y aura pas de remboursement des sommes ainsi versées ce jour, l'**ACQUEREUR** devenant alors subrogé dans les droits du **VENDEUR** sur ce fonds.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic susvisé, l'**ACQUEREUR** verse ce jour directement entre les mains du syndic le montant des avances détenues par le **VENDEUR**.

Election de domicile pour l'opposition du Syndic :

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES.

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer au syndic son adresse électronique ainsi que son numéro de téléphone.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne les lots 16 à 22

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire des biens pour les avoir acquis de :

La société dénommée SOCIETE D'AMENAGEMENT DE ZONES URBAINES ET INDUSTRIELLES, par abréviation SAZUI, société anonyme au capital de 4 500 000 francs, dont le siège est situé à NANTERRE (92000) 41 rue des Trois Fontanot et immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 709806749.



suivant un acte administratif établi par le Président du Conseil Général du VAR le 24 mai 1988.

Moyennant un prix payable en trois versements annuels dans les conditions prévues pour les établissements publics et payé depuis.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le , volume , numéro .

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

MEDIATION

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,



- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

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

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,



- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt-huit pages

Comprenant

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

Paraphes



Roquebert - Massiani
NOTAIRES CLUJOUAIS

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

VENDEUR	
----------------	--

ACQUEREUR	
------------------	--

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

