

**SYNDICAT MIXTE INTERCOMMUNAL DE TRANSPORT ET DE
TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES
DE L'AIRE TOULONNAISE**

NUMERO

De la délibération

1872

OBJET

de la délibération

Autorisation de
signature de l'acte de
vente du terrain de la
chaufferie BERTE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU COMITE SYNDICAL

SEANCE PUBLIQUE DU : MERCREDI 5 JUIN 2024 à 11H00

Délibération prise conformément à l'Ordre du Jour.

Le Comité Syndical s'est réuni dans les locaux du SITTOMAT – 190 Chemin Gaëtan Gastaldo – 83200 Toulon, conformément à la convocation du 22 mai 2024, le Comité Syndical s'est réuni le mercredi 29 mai 2024 à 9H30, Le Président informe que le quorum n'étant pas atteint, la réunion est reportée, sans exigence de quorum au mercredi 5 juin 2024 à 11H00, dans les bureaux du SITTOMAT, régulièrement convoqué en date du 29 mai 2024 en conformité avec le Code Général des Collectivités Territoriales, et sous la présidence de :

Monsieur Gilles VINCENT

Présents : Robert BERTI – Jean TEYSSIER – Jean-Luc VITRANT – Michel LE DARD – Christine SINQUIN

Absents ou excusés : Hélène BILL – Luc de SAINT SERNIN – Philippe LEONELLI – Jean PLENAT – René JOURDAN – Patrick MARTINELLI – Bernard MARTINEZ – Chrystelle GOHARD – René CASTELL – Patrick BOUBEKER – Jean-Luc GRANET – Ange MUSSO – Albert TANGUY – Robert BENEVENTI

Délégués en exercice	20
Quorum	11
Présents	6
Absents ou excusés	14
Procuration(s)	0

Monsieur Michel LE DARD

Est désigné à l'unanimité des présents : Secrétaire de séance

AR Prefecture

083-258300953-20240605-1872-DE
Reçu le 10/06/2024

AR Prefecture

083-258300953-20240605-1872-DE
Reçu le 10/06/2024

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DONNE LECTURE DE L'EXPOSE SUIVANT

MESDAMES, MESSIEURS ET CHERS COLLEGUES,

La Commission Mixte réunie le 22 mai 2024 a donné un avis favorable au dossier qui vous est présenté.

Dans le cadre de la réalisation du réseau de chaleur sur la commune de La Seyne-sur-Mer prévu au contrat de Délégation de Service Public (DSP) de l'UVE de Toulon, la société ZEPHIRE a édifié une chaufferie dans le quartier Camp Laurent, avenue Jean Bartolini, sur des parcelles appartenant au bailleur Terres du Sud Habitat au moment de la construction, ce dernier ayant intégré depuis l'Office Toulon Habitat Méditerranée (THMED).

Le contrat de DSP de l'UVE prévoit, dans son article IV.4.11, que le Syndicat met à disposition du délégataire un terrain constructible destiné à accueillir la chaufferie de l'îlot Vendémiaire / Fructidor.

Aujourd'hui, le bien édifié est tombé dans le domaine public de THMED du fait de son statut et de l'affectation du bien à l'usage d'un service public. De fait, l'article L3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques permet la cession des biens du domaine public, à l'amiable, entre personnes publiques, sans déclassement préalable, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert.

Le terrain concerné présente une surface totale de 711 m².

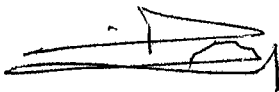
Le prix de vente proposé par THMED au SITTOMAT est de 180 000 €, qui correspond au montant cumulé des loyers versé par le délégataire au SITTOMAT visé dans le contrat de DSP (10 000 € par an pendant 18 ans).

Un avis du domaine en date du 18 avril 2024 estime la valeur du foncier à 232 €/m², assorti d'une marge d'appréciation de 10%.

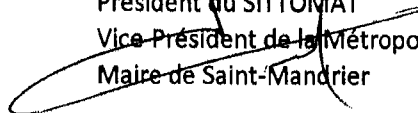
En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir :

- 1- Adopter l'exposé qui précède.
- 2- Autoriser le Président à signer l'acte notarié de vente par THMED au profit du SITTOMAT du terrain d'assiette de la chaufferie du réseau de chaleur de l'UVE du Toulon pour l'îlot Vendémiaire / Fructidor du quartier Berthe à La Seyne-sur-Mer.
- 3- Dire que les dépenses liées à l'acte sont imputées à l'article 2138 de l'opération 972 de la section d'investissement du budget du Syndicat.

Monsieur Michel LE DARD
Secrétaire de séance



Monsieur Gilles VINCENT
Président du SITTOMAT
Vice-Président de la Métropole TPM
Maire de Saint-Mandrier



AR Prefecture

083-258300953-20240605-1872-DE
Reçu le 10/06/2024

GR/ARO/ 103254601

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A OLLIOULES (Var), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
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,

Avec la participation de Maître Thierry AILLAUD, notaire à TOULON
(Var), assistant le VENDEUR,

Ici présent

A reçu le présent acte de 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

L'Office Public de l'Habitat dénommé TOULON HABITAT MEDITERRANEE,
Etablissement public industriel et commercial, dont le siège est à TOULON (83000),
avenue Franklin Roosevelt "Le Saint Matthieu", identifiée au SIREN sous le numéro
278300017 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.



Roquebert - Massi.
NOTAIRES ASSOCIES

ACQUEREUR

Le syndicat dénommé SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE TRANSPORT ET DE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES DE L'AIRE TOULONNAISE dit SITTOMAT, Syndicat Mixte Communal, dont le siège est à TOULON (83200), L'Escaillon Chemin Gaëtan Gastaldo, identifié au SIREN sous le numéro 258 300 953 et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

QUOTITÉS ACQUISES

Le syndicat dénommé SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE TRANSPORT ET DE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES DE L'AIRE TOULONNAISE dit SITTOMAT acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- L'Office Public de l'Habitat dénommé TOULON HABITAT MEDITERRANEE est représentée à l'acte par Madame Christel MONDOLONI, directrice générale, ayant été nommée aux termes d'une délibération de nomination en date du 22 mars 2023, ayant pris effet à compter du 1^{er} mai 2023, dont une copie est annexée aux présentes, et spécialement habilitée aux présentes en vertu d'une délibération autorisant vente en date du 22 mars 2023, dont une copie est annexée aux présentes.

- Le syndicat dénommé SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE TRANSPORT ET DE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES DE L'AIRE TOULONNAISE dit SITTOMAT est représentée à l'acte par son président, Monsieur Gilles VINCENT, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du comité syndical n° +++ en date du ++, ci-après visée, dont une copie est annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

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

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant l'Office public de l'Habitat dénommé TOULON HABITAT MEDITERRANEE

+++

Concernant le syndicat dénommé SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE TRANSPORT ET DE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES DE L'AIRE TOULONNAISE dit SITTOMAT

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



Roquebert - Massiani
NOTAIRES QUINQUÈS

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

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Le représentant du syndicat intercommunal est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son comité syndical en date du [] télétransmise à la Préfecture du Var le [] dont une ampliation est annexée

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.
- OU : Le Notaire soussigné a attiré l'attention du représentant du syndicat sur le fait que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé n'est pas écoulé à ce jour, ce dont le représentant du syndicat déclare avoir pleine et entière connaissance et décharge le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet effet.

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, les vendeurs 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 le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le terrain objet des présentes encombré de la chaufferie.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

EXPOSE

Dans le cadre de l'exploitation et de la modernisation de l'Unité de Valeur Énergétique des déchets ménagers et assimilés de l'aire toulonnaise, le SITOMAT a consenti une délégation de service public à la SAS ZEPHIRE, identifiée au SIREN sous le numéro 790031546, qui a édifié, dans le cadre de ladite délégation de service public, une chaufferie sur les parcelles vendues aux présentes en vertu d'un permis de construire visé ci-après et qui en assure l'exploitation.

Compte tenu du statut du vendeur et de l'affectation des biens à l'usage d'un service public par réalisation d'un aménagement qui lui est indispensable, le bien est tombé dans le domaine public de l'Office Public de l'Habitat dénommée TOULON HABITAT MEDITERRANEE. Par suite, les parties, qui déclarent être des personnes publiques mentionnées à l'article L 1 du Code de la propriété des personnes publiques, ont convenu de faire application des dispositions de l'article L 3112-1 du



Roquebert Massiani

Code général de la propriété des personnes publiques permettant la cession des biens du domaine public, à l'amiable, entre personnes publiques, sans déclassement préalable, ci-après littéralement retranscrit par extrait :

« 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 »

Par conséquent, l'ACQUEREUR déclare et confirme qu'il maintiendra, à compter de ce jour, l'affectation des biens objet des présentes à l'exercice de ses compétences conformément aux termes de la délégation de servitude public ci-avant énoncés de telle sorte qu'ils relèveront de son domaine public.

Ceci exposé, les parties ont convenu de passer à la présente vente :

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A LA SEYNE-SUR-MER (VAR) 83500 Quartier Camp Laurent, Avenue Jean Bartolini.

Les parcelles de terrain ci-après identifiées encombrées d'une chaufferie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Désignation	Surface
AC	1287	CAMP LAURENT	00 ha 00 a 91 ca
AC	1420	110 AV JEAN BARTOLINI	00 ha 06 a 20 ca

Total surface : 00 ha 07 a 11 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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
AC	947	AC	982 et 983
AC	982	AC	1077 à 1086
AC	1078	AC	1286 à 1287
AC	1240	AC	1311 à 1321

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AC numéro 1314 lieudit 110 AV. JEAN BARTOLINI pour une contenance de six ares cinquante-huit centiares (00ha 05a 58ca) 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 AC numéro 1420 désignée sous teinte jaune au plan annexé.

- Le VENDEUR conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section AC numéro 1419 pour une contenance de trois ares centiares (00ha 00a 36ca) désignée sous teinte rose au plan annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur François HOSPITAL, géomètre D.P.S.I.A. MEDITERRANEE, géomètre expert à LA VALETTE DU VAR, le 6 décembre 2021 sous le numéro 9070M.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est enregistré au service des cartes cadastrales modales, délivré par le service du cadastre, dont le numéro d'ordre est la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives au plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière sous des prétextes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Commenter [AR] : Confirmer, sans erreur de ma part, le DA n'était pas joint à votre dernier mail. Pourriez-vous me l'adresser SVP ?

AFFECTATION

Le BIEN est actuellement affecté à usage de service public de chauffage.
L'ACQUEREUR déclare qu'il entend l'affecter au même usage.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Transfert de patrimoine suivant acte reçu par Maître Olivier TEUMA notaire à TOULON (Var) le 22 décembre 2021, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 11 janvier 2022, volume 2022P, numéro 726.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développées 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 emplacements quelconques, à l'exception de la chaufferie exploitée par la SAS ZEPHIRE, identifiée au SIREN sous le numéro 790031546, qui l'a édifiée en vertu de la délégation de service public consentie par l'ACQUEREUR ainsi qu'il est indiqué en l'exposé.

AR Prefecture

083-258300953-20240605-1872-DE
Reçu le 10/06/2024

6

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE**PUBLICATION**

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

DECLARATIONS FISCALES**IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :
Transfert de patrimoine suivant acte reçu par Maître Olivier TEUMA, notaire à TOULON (Var) le 22 décembre 2021
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 11 janvier 2022 volume 2022P, numéro 726.

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

Dispense d'avis du directeur des services fiscaux

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

Le seuil actuel est de 180 000 euros tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

Impôt sur la mutation - Exonération fiscale

Le VENDEUR déclare être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée des articles 256 et 256 A du Code général des impôts mais ne pas agir en tant que tel, la présente vente s'inscrivant dans le cadre de la gestion de son patrimoine immobilier.

Par ailleurs, la vente est, compte tenu de la qualité de l'ACQUEREUR, exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR).

DÉTERMINATION DES DROITS

			MT à payer
Taxe départementale	x 0,00 %	=	0,00
180 000,00			

Roquebert - Massiani
NOTAIRES EN CHARGES

Commenter [TA]: Le seuil de dispense défini à l'article L 1311-10 CGPPP / arrêté du 05/12/2016 est inférieur à 180K€. Dans notre cas, le prix étant égal à cette somme, un avis de la DIE est nécessaire pour votre client.

Commenter [AR]: Je demande à ma cliente si elle l'a sollicité

AR Prefecture

083-258300953-20240605-1872-DE
Reçu le 10/06/2024

7

<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 NORMALISÉE

Roquebert Massiani
Maire de Roquefort

PARTIE DEVELOPPÉE**EXPOSÉ****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 DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

Le VENDEUR garantit l'ACQUÉREUR 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'ACQUÉREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUÉREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Sauf les droits de la société SAS ZEPHYRE ainsi qu'il est ci-avant indiqué dont l'ACQUÉREUR déclare faire son affaire personnelle dans le cadre de la convention le liant à cette dernière, le BIEN est libre de toute location ou occupation et encombrements quelconques.

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



Roquebert - Massiani
NOTAIRES - OLLIVIER

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 29 novembre 2023 ne révèle aucune inscription ni prénotation à l'exception :

- d'une convention type conclue suivant acte administratif en date du 1^{er} juin 2021 entre l'ETAT et TOULON HABITAT MEDITERRANEE en application de l'article L.353-1 et L.831-1 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation, pour l'opération de construction Résidence L'ERABLE, sise 285 avenue Stéphane Hessel à la SEYNE SUR MER. Cette convention expire le 30 juin qui suit le 40ème anniversaire de sa publication.

Une copie de cette convention a été publiée au service la publicité foncière de TOULON 2 le 11 février 2022, volume 2022P, numéro 6086.

- D'une convention conclue suivant acte administratif en date du 9 mai 2019 pour une durée de 40 ans entre l'ETAT et TERRES DU SUD HABITAT en application de l'article L.353-2 du code de la construction et de l'habitation.

Une copie de cette convention a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 juin 2019, volume 2019P, numéro 6439.

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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.



Roquebert - Massiani

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance du BIEN objet des présentes par le biais de leur mise à disposition dans le cadre de la délégation de service public consentie au profit de la SAS ZEPHIRE ainsi qu'il est énoncé aux présentes.

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 définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

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 de la taxe foncière.

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 est répartie entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règlera à première demande au VENDEUR, 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 sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

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 de l'ACQUEREUR 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.



Roquebert - Massiani
NOTAIRES ASSOCIÉS

- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.

- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

- Déclare qu'il n'a 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 12 décembre 2023. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble n'est pas frappé de servitude d'alignement.

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."

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 22 décembre 2023.

Par lettre en date du 10 janvier 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Dans la continuité des énonciations figurant en l'exposé, les parties rappellent que la chaufferie et ses équipements accessoires sont les seules constructions encombrant le bien objet des présentes et qu'elles ont été édifiées, ainsi qu'il est ci-avant énoncé, par la SAS ZEPHIRE, susvisée, en vertu du permis de construire qui lui a été délivré suivant arrêté en date du 20 décembre 2013 par la mairie de LA SEYNE SUR MER (Var) sous le numéro PC 083 126 13 C0100

Une copie de ce permis est annexée.

Un permis de construire modificatif a été délivré la SAS ZEPHIRE susvisée le 28 juin 2016 par la mairie de LA SEYNE SUR MER (Var) sous le numéro PC 083 126 13 C0100 M01.

Une copie de ce permis est annexée.

La société ZEPHYRE a déclaré l'achèvement des travaux au 1^{er} septembre 2016 ainsi qu'il résulte de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 1^{er} mars 2022 déposée en mairie le 4 mars 2022.



Roquebert - Massiani

Une copie de ladite DAACT ainsi que de son récépissé de dépôt demeure jointe et annexée aux présentes.

Par suite, lesdites constructions n'étant pas la propriété du VENDEUR (ce dernier ayant renoncé, dès avant leur édification, à leur accession prévue à l'article 553 du Code Civil ainsi qu'il résulte des correspondances en date respectivement du 30 septembre 2013 et 25 mars 2014 et ce qu'il confirme expressément aux présentes), ce dernier n'est tenu ni à quelques garanties, respect de réglementations, normes, ou vices dont ces constructions pourraient être affectées ni, par conséquent, des dispositions relatives à la souscription des assurances visées aux articles L 242-1 et suivant du code des assurances. L'ACQUEREUR reconnaît parfaitement cette situation et vouloir en faire son affaire strictement personnelle sans recours contre le VENDEUR.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux 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.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement 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".



Roquebert - Massiani
NOTAIRES OLIVOLIÉS

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente* (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

Aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2020, portant les références 2020-17, il a été prononcé la fusion des OPH (Office Public de l'Habitat) « Terres du Sud Habitat » et « Toulon Habitat Méditerranée » avec effet à compter du 1er janvier 2021.

Ladite fusion ayant entraîné la dissolution, sans liquidation de l'OPH « Terres du Sud Habitat Méditerranée » et la transmission universelle de son patrimoine au profit de l'OPH « Toulon Habitat Méditerranée », qui s'est substitué aux droits et obligations de l'OPH « Terres du Sud Habitat ».

Transfert de patrimoine Immobilier dans le cadre de la fusion des Offices public de l'Habitat Terres du Sud Habitat et Toulon Habitat Méditerranée susvisés.

L'établissement absorbant étant le VENDEUR aux présentes et l'établissement absorbé étant L'Office Public de l'Habitat dénommé TERRES DU SUD HABITAT, Etablissement public industriel et commercial, dont le siège est à LA SEYNE-SURMER (83500), 17 rue Camille Pelletan BP 154, identifiée au SIREN sous



Roquebert - Massiani
CHAMBRE NOTARIALE

CONCILIATION - MÉDIATION CONVENTIONNELLE

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

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

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : l'adresse du notaire en participation.

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

Roquebert - Massiani

le numéro 278300025 et Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Suivant acte reçu par Maître OLIVIER TEUMA notaire à TOULON (Var), le 22 décembre 2021

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 11 janvier 2022, volume 2022P, numéro 728.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

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

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION 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.

CONVENTIONS ANTÉRIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.



Roquebert - Massiani
NOTAIRES - OLLIVIERES

en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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 : cl@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



Roquebert - Massiani
NOTAIRES - ORLÉANS

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.



Roquebert - Massiani

AR Prefecture

083-258300953-20240605-1872-DE
Reçu le 10/06/2024