VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

DIRECTION GENERALE
DES SERVICES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 06 JUILLET 2022

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
29	20	24

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SIX JUILLET à 18 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de BORMES LES MIMOSAS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur François ARIZZI, Maire de BORMES LES MIMOSAS.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 30 juin 2022.

PRESENTS : M. François ARIZZI, Mme Magali TROPINI, M. Jérôme MASSOLINI, Mme Isabelle CANONNE, M. Daniel MONIER, Mme Catherine CASELLATO, M. Michel GONZALEZ, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Irène ROMBAUT, M. Christophe COURME, M. Bertrand NARGAUD, Mme Christine MAUPEU-LAUFERON, M. André DENIS, Mme Pascale MAZZOCCHI, M. Gilbert COURME, Mme Isabelle BONNET, M. Gauthier PETILLION, M. Claude BONACORSI

POUVOIRS :

M. Philippe CRIPPA à Mme Magali TROPINI
M. Aurélien MOIGNARD à M. Jérôme MASSOLINI
Mme Ludivine MARTINS à M. Gilbert COURME
Mme Sandrine EMERIC à Mme Véronique PIERRE
M. Dominique RENAULT à Mme Catherine CASELLATO
Mme Magali OUILLON à M. Michel GONZALEZ

ABSENTS EXCUSES :

Mme Geneviève RE
M. Olivier CAREL
M. Arnaud LACOMBLEZ

NE PRENNENT PAS PART AU VOTE :

Mme Isabelle CANONNE
M. Bertrand NARGAUD

FA/VA/CM – 2022/07/160 – OBJET : CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION D'UN BIEN A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA) DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME « LE PATIO DU PIN » - FUTURE MAISON DE SANTE – AUTORISATION DE SIGNATURE

Rapporteur : M. le Maire

Vu le diagnostic de territoire réalisé par la Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) en décembre 2020;

Vu la proposition de la CPTS du 24 février 2021, visant à la création d'une MSP, et la demande de mise à disposition d'un local adapté

Vu la lettre d'intention de l'association « PPS » pour le projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle de Bormes les Mimosas – Le Lavandou déposée en 2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission de coordination de l'offre de proximité départementale (CCOPD) du 9 Juin 2022 ;

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Délibération n°2022/07/160
(suite)

Vu le projet de contrat préliminaire de réservation d'un bien à vendre en l'Etat futur d'achèvement dans l'ensemble immobilier dénommé « Le Patio du Pin » ;

Vu l'avis des Domaines en date du 28 Juin 2022 estimant la valeur vénale du bien à acquérir et précisant, d'une part, qu'une marge de négociation de 10 % est laissée à la libre appréciation de la Commune et que, d'autre part, la Commune peut accepter l'offre proposée à hauteur de 1 598 500 €

M. le Maire informe le Conseil municipal de ce qui suit :

Les professionnels de santé du bassin de vie regroupés dans la CPTS et plus localement en association « Pin Plage Santé » ou sigle court « PPS » ont sollicité la ville de Bormes et exposé leurs motifs pour défendre leur projet de Maison de santé pluri professionnelle (MSP) sur le bassin de Bormes les Mimosas et du Lavandou comprenant 14 087 habitants. Ces motifs sont les suivants :

- Sa démographie médicale est vieillissante puisque plus de 45 % des médecins généralistes installés ont plus de 60 ans faisant présager des départs à la retraite prochainement ;
- La particularité du territoire qui comprend un taux de retraités élevé et un taux de préretraités supérieur à la Région. L'indice de vieillissement est deux fois plus élevé que la moyenne régionale à Bormes les Mimosas et au Lavandou. Par ailleurs, une part importante de la population est dite fragile.
- La population accroit largement durant la période estivale avec des taux de résidences secondaires qui sont très élevés dans les deux communes (61,8 % à Bormes et 72,2 % au Lavandou). Par conséquent, les professionnels de santé doivent faire face à cet afflux touristique et s'organiser pour les prises en charge notamment pour les demandes de soins non programmés.
- La participation aux actes de prévention est inégale sur le bassin de vie notamment dans les actions de dépistage des cancers du sein et du col de l'utérus ; ainsi, que pour le cancer colorectal.

La CPTS souhaite participer et agir dans le cadre de son projet de santé populationnelle en coordination avec cette future structure d'exercice coordonnée à visée des patientèles. Par conséquent, les deux structures d'exercices coordonnés travailleront ensemble à la mise en place d'actions proposés par la CPTS PML. Toutefois, la MSP sera validée, par l'ARS et la CPAM, sur un projet de santé pour la prise en charge de la patientèle qui est en cours d'élaboration et comprenant :

- L'élaboration d'un protocole pour les patients atteints de tumeurs malignes, premières pathologies consommatrices de soins, sur le bassin de vie.
- Un parcours de santé concernant le diabète qui est la deuxième pathologie la plus fréquente sur le bassin de vie de la future MSP.
- La coordination des professionnels de santé au sein de la MSP, notamment avec le cardiologue qui va intégrer la structure, améliorera la prise en charge des patients porteurs de pathologies cardiaques.
- L'intégration d'un protocole de coopération avec une Infirmière ASALÉE qui s'occupera du suivi des patients chroniques et organisera des actions de prévention au sein de la future MSP.

Pour expliquer son projet professionnel, l'association PPS indique que le projet de création d'une MSP multi-sites sur la commune de Bormes les Mimosas est issu d'une réflexion pluri-professionnelle, et identifiant la nécessité d'assurer une coordination interprofessionnelle pour faciliter les parcours de soins.

Le constat établi d'un isolement des professionnels de santé chacun dans leurs cabinets, la raréfaction de l'offre de soin de proximité, la nécessité d'assurer une permanence des soins et le lien ville/hôpital/ville, a fait murir cette idée de création d'une MSP.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Délibération n°2022/07/160
(suite)

Un des enjeux de la MSP est également de permettre une attractivité dans le but de faire venir des jeunes professionnels de santé sur le territoire en prévision d'un nombre important de départs à la retraite dans un proche avenir.

Par ailleurs, la totalité des professionnels de santé ne pourra cependant pas intégrer ce futur site principal ; c'est la raison pour laquelle l'intention de la MSP est d'être multi-sites sur la base d'une organisation décrite ultérieurement, à partir de l'utilisation du système d'information partagé labélisé e-santé.

Cette MSP a pour objectif d'assurer une permanence de soins de 8h à 20h du lundi au vendredi et de 8h à 12h le samedi matin.

Cette MSP permettra également la continuité des soins en maintenant un service sans interruption durant l'année avec la possibilité de remplacement si besoin.

Cette MSP permettra aussi le travail en équipe, l'accueil d'étudiants (stagiaires infirmiers et internes en médecine), une démarche qualité (gain de temps dans la prise en charge des patients)

Ces objectifs de l'association PPS et l'engagement des professionnels porteurs du projet de la MSP : permanence, coordination et continuité des soins sur un territoire relativement isolé et qui menace de devenir un désert médical, justifient l'intervention de la collectivité afin de renforcer et maintenir l'attractivité de notre territoire en impliquant l'établissement et le regroupement de professionnels de santé permettant à la patientèle de disposer d'un site unique pour bénéficier de soins et de praticiens divers. En ce sens, un intérêt public local est donc caractérisé.

M. le Maire informe qu'un bail sera signé avec une société interprofessionnelle de soins ambulatoires (SISA) qui viendra exploiter cette maison de santé.

Ce montage proposé par l'association PPS a été exposé dans la lettre d'intention et validé par la CCOPD le 9 juin 2022

Les professionnels de santé ont donc sollicité la commune de Bormes les Mimosas afin que celle-ci puisse intervenir et favoriser l'installation d'une MSP dans des locaux communaux.

Après analyse, la solution adaptée à l'installation d'une MSP apparait être l'acquisition de locaux par la Commune.

Or, un programme immobilier construit en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) permettrait de saisir l'opportunité de s'insérer dans un projet immobilier d'ores et déjà élaboré par des promoteurs privés. Le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est en outre justifié par la rareté des terrains à la disposition au regard de la tension immobilière et à un emplacement idéal au cœur du quartier du Pin, quartier dont la Commune entend confirmer le rôle de centralité sur le territoire de la Commune de BORMES LES MIMOSAS.

Or, un programme immobilier en cours de commercialisation apparait adapté au processus envisagé par la Commune et constitue de ce chef une opportunité : il s'agit du programme immobilier dénommé « Le patio du Pin ».

L'emplacement de la future copropriété « Le Patio du Pin », 238 boulevard du Levant, constitue le critère déterminant du choix de la commune, qui n'est pas à l'origine du projet de la MSP.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Délibération n°2022/07/160
(suite)

L'assiette foncière du programme immobilier dépend de la parcelle cadastrée Section AN, n° 296, pour une contenance globale de 14 à 06 ca.

Le projet de construction de l'immeuble susvisé, comprenant 10 logements, et des locaux commerciaux et à usage de bureaux, a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire valant permis de démolir délivré par M. le Maire le 16 mars 2020 sous le numéro PC 083 019 19 B0095.

Délivré en 2020, ce permis est définitif et en cours de validité le 28 avril 2022, à la suite d'une requête et d'un jugement de rejet rendu par la 1ere chambre du Tribunal Administratif de Toulon en date du 19 octobre 2021, et l'attestation du greffier de l'absence d'appel interjeté contre la décision de rejet.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le contrat de réservation objet de la présente délibération.

Le présent rapport a pour objet d'approuver l'acquisition, sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), du lot volume et des 8 emplacements de stationnement tel que décrit dans
* le plan masse global de l'opération
* le plan côté du lot principal vendu
Il est précisé que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété seront dressés et reçus par un acte de Maître BERNIÉ, notaire au LAVANDOU (83980) - Av. Maréchal Juin.

Le présent rapport a pour objet d'approuver le contrat de réservation, étape première du processus d'acquisition, et d'habiliter le Maire à signer l'ensemble des actes qui s'avèreront utile de ce chef.

Les lots sont désignés de la manière suivante :
¤ Le Lot-volume cité au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier à construire, comprenant un local professionnel
Il totalise une surface utile de 332,70 m².
Ce lot-volume correspond matériellement aux surfaces des locaux désignés « bureaux 03 à 09 » sur le plan ci-annexé (étant précisé que l'état descriptif de division volumétrique est en cours d'établissement par le géomètre) :

- Dont la limite planimétrique avec le reste du rez-de-chaussée (soit le patio, la cage d'escalier et d'ascenseur, le couloir, et les locaux désignés « bureaux 03 à 09 sur le plan susvisé) passe en milieu d'épaisseur de voile, de mur ou de joint de dilatation séparatifs ;
  Etant précisé que les murs en limite des espaces verts, lesquels ne sont pas inclus dans le lot-volume, appartient au volume.
- Dont la limite altimétrique avec les étages inférieurs passe par le niveau inférieur des dalles séparatrices. Etant précisé que dans le cas d'une dalle couvrant un volume construit, le volume inférieur est propriétaire de la dalle de couverture, de son étanchéité et de sa protection.

Les équipements de surface tels que les grilles, les caniveaux, les chasse-roues, sans que cette énonciation soit limitative, constituent des accessoires du volume construit.
Toutes structures telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un volume, font partie de ce volume même en cas d'éboulement.

¤ Huit (8) emplacements de stationnement situés au rez-de-jardin d'un second lot-volume (ou dans le lot-volume du rez-de-jardin) lequel sera soumis au régime de copropriété :

- Une place de parking portant le N°34 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°35 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°36 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Délibération n°2022/07/160
(suite)

- Une place de parking portant le N°37 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°47 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°48 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°49 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°50 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;

Ces biens et droits immobiliers sont vendus tels qu'ils existeront, se comporteront, après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Il est prévu que la livraison intervienne au 31/12/2023 hors causes légitimes de suspension du délai telles que prévues à l'acte.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver l'acquisition en VEFA auprès de la SCCV LE PATIO DU PIN, des lots sus décrits au prix de1 598 500 € auquel s'ajoute au regard de la nature en l'état futur d'achèvement de la vente la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20 %, soit :
pour le local principal : UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (1 498 000,00 EUR) ;
pour chaque lot de stationnement : DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12 500,00 EUR), soit CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) au total.
, conformément aux conditions figurant au projet d'acte de réservation, joint au rapport, ainsi qu'à l'avis de France Domaine en date du 28 juin 2022.

Ce prix sera payable conformément à l'échéancier suivant :

- à la signature de l'acte authentique, si celle-ci intervient avant l'achèvement des fondations	**10%**
- à l'achèvement des fondations du bâtiment où se trouvent les locaux réservés	**10%**
- à l'achèvement du plancher bas du rez-de-jardin dudit bâtiment	**10%**
- à l'achèvement du plancher haut du rez-de-jardin dudit bâtiment	**10%**
- à la mise hors d'eau dudit bâtiment	**10%**
- à l'achèvement des cloisons du ou des lots vendus	**10%**
- à l'achèvement du ou des lots vendus	**10%**
- à la mise à disposition du ou des lots vendus	**Solde**

+ modalités spécifiques commune

Il convient de préciser que les frais notariés seront pris en charge par la Commune de BORMES LES MIMOSAS.

Les rapports entre le lot-volume destiné à la maison de santé et le(s) lot(s) volume(s) destinés à l'habitation, aux bureaux et aux commerces, constituant le surplus de l'ensemble immobilier, seront régis par un cahier des charges aux termes duquel seront constituées des servitudes réciproques (appui, passage de réseaux, toute autre servitude rendue utile ou nécessaire par la configuration du projet). Le respect de ce cahier des charges sera assuré par une association syndicale libre dont sera membre de droit la commune de Bormes les Mimosas en sa qualité de propriétaire d'un lot-volume.

Les projets d'état descriptif de division volumétrique de cahier des charges et de statuts de l'association syndicale libre à constituer seront établis par Maitre BERNIE, notaire associé au LAVANDOU et soumis pour avis à la Commune de BORMES LES MIMOSAS au minimum un (1) mois avant la régularisation.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Délibération n°2022/07/160
(suite)

Etant ici précisé que la commune se porte également acquéreur d'emplacements de stationnement (garages et /ou parkings) en sous-sol. Le réservataire déclare que ces emplacements de stationnement seront réservés strictement à l'usage des professionnels de santé et ne seront en aucun cas mis à disposition de leur patientèle. Ils seront donc compris dans un volume soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

A ce titre, elle s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions contenues dans le cahier des charges et des statuts de l'ASL à constituer.

L'acquisition en VEFA des lots sont à financer par le budget principal de la Commune.

Mme Isabelle CANONNE et M. Bertrand NARGAUD, élus intéressés par cette délibération, ne prennent pas part au vote.

Le Conseil Municipal, ENTENDU l'exposé de M. le Maire, et après en avoir délibéré,

Vu le projet de contrat de réservation
Vu l'avis de France Domaine du 28/06/2022

DELIBERE

1. L'acquisition en VEFA à la SCCV LE PATIO DU PIN des lots sus décrits dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « Le Patio du Pin » tel que précédemment décrit, aux conditions susvisées est approuvée.

2. La présente délibération et le contrat annexé sont approuvés

3. M. le Maire est autorisé à signer le contrat de réservation à intervenir ainsi que tout document afférent à cette acquisition.

4. Cette opération ainsi que les frais notariés sont à financer par le budget de la commune selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant :

- A la réservation (dépôt de garantie)	**néant**
- à la signature de l'acte authentique, si celle-ci intervient avant l'achèvement des fondations	**10 %**
- à l'achèvement des fondations du bâtiment où se trouvent les locaux réservés	**10 %**
- à l'achèvement du plancher bas du rez-de-jardin dudit bâtiment	**10 %**
- à l'achèvement du plancher haut du rez-de-jardin dudit bâtiment	**10 %**
- à la mise hors d'eau dudit bâtiment	**10 %**
- à l'achèvement des cloisons du ou des lots vendus	**10 %**
- à l'achèvement du ou des lots vendus	**10 %**
- à la mise à disposition du ou des lots vendus	**30 %**

La valeur comptable de cette opération sera intégrée à l'actif du patrimoine de la Commune

<u>VOTE</u> : UNANIMITE (24 POUR)

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Délibération n°2022/07/160
(suite)

POUR (24) : M. François ARIZZI, M. Philippe CRIPPA, Mme Magali TROPINI, M. Jérôme MASSOLINI, M. Daniel MONIER, Mme Catherine CASELLATO, M. Michel GONZALEZ, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Irène ROMBAUT, M. Aurélien MOIGNARD, M. Christophe COURME, Mme Ludivine MARTINS, Mme Christine MAUPEU-LAUFERON, M. André DENIS, Mme Pascale MAZZOCCHI, M. Gilbert COURME, Mme Sandrine EMERIC, M. Dominique RENAULT, Mme Isabelle BONNET, M. Gauthier PETILLION, Mme Magali OUILLON, M. Claude BONACORSI

Pour extrait conforme,

Le Maire

MAIRIE DE BORMES LES MIMOSAS

François ARIZZI

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours près le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication, à la suite de sa transmission au représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

NOTICE DESCRIPTIVE

Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968

Date : 07 Juillet 2020

Résidence : « Le PATIO du PIN »

238 Boulevard du levant, 83230 Bormes les mimosas

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

GENERALITE

La présente notice descriptive a pour objet de déterminer les caractéristiques techniques des bureaux, des commerces et des logements en accession de la résidence « Le PATIO du PIN » 238 Boulevard du Levant, 83230 Bormes les mimosas.

Elle se compose de 10 logements en R+1 et R+2, d'une galerie en RDC se prolongeant vers un patio central comprenant 2 commerces et 5 bureaux, l'ensemble est posé sur 2 niveaux de stationnements en RDJ et SOUS-SOL, ainsi que 2 bureaux en RDJ orienté SUD.

L'immeuble répondra aux exigences acoustiques, à la réglementation thermique 2012, conforme aux règles de construction, de sécurité et de norme handicapé.

La présente notice a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés. Aussi le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'y apporter des modifications en cas de force majeure.

Les matériaux naturels tels que les carrelages etc… peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de la résidence seront choisis par le maître d'ouvrage, par l'architecte et le décorateur.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PARTIES COMMUNES

✓ Gros œuvre :

Ossature générale, poteaux, poutres, murs, refends et façades en béton armé ou en maçonnerie.
Planchers thermo prédalles et/ou dalles pleines en béton armé, y compris dalle haute dernier niveau.
Fondations en béton armé conformément aux études géologiques et de structure.

✓ Couverture :

Toiture terrasse en béton armé avec étanchéité et isolation selon études thermiques, acoustiques et structurelles.
Les toitures terrasses inaccessibles sur partie habitable et ou sur sous-sol seront étanchées avec protection par gravillon et/ou végétalisées suivant localisation.
Les toitures terrasses accessibles seront étanchées avec protection par carrelage sur plots.

✓ Façades :

Enduit décoratif extérieur projeté, finition talochée fin et peinture pliolite, conforme au permis de construire et suivant ambiance architecturale.
Soubassement en pierre de Bormes le long de la rue des romarins.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Halls d'entrées :*

Aménagement et revêtement des murs et plafond selon l'étude de l'architecte.
Sol en carreaux de grès émaillé classe 4, décor personnalisé.
Eclairage décoratif commandé par détecteur de présence.
Tapis brosse.
Boites aux lettres individuelles.

✓ *Ascenseur :*

Ascenseur desservant tous les niveaux, avec portes coulissantes, conforme aux normes en vigueurs.
Cabine avec revêtement décoratif, miroir et main courante, sol en carrelage grès émaillé suivant mise en ambiance de l'architecte.

✓ *Circulations intérieures des étages :*

Revêtement des sols en carrelage grès émaillé avec plinthes assorties.
Aménagement et revêtement des murs et faux plafonds acoustiques selon l'étude de l'architecte.
Points lumineux en applique ou en plafond commandés par détecteur de présence.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Cage d'escaliers et paliers des étages :*

Revêtement des paliers et des marches d'escalier en carrelage grès émaillé du niveau RDJ au R+2, peinture anti poussière pour l'accès aux garages.
Sous face des volées d'escalier en peinture lisse.
Choix et teintes suivant mise en ambiance de l'architecte.
Points lumineux en applique commandés par détecteur de présence.

✓ *Sous-sol :*

Accès véhicules par portail coulissant et porte basculante motorisée avec télécommande.
Revêtement des sols en béton lissé.
Béton brut sur les murs.
Plafond traité avec isolation thermique, suivant étude correspondante.
Eclairage des parties communes commandé par détecteur de présence.

✓ *Locaux techniques :*

Murs en béton armé.
Plafond traité avec isolation thermique apparente suivant localisation.
Revêtement des sols en béton lissé.
Porte bois avec serrure de sûreté. Eclairage des locaux sur minuterie.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Patio et Galerie :*

Revêtement sol : carrelage en grés ingélif 60x60 (couleur différente sur aire de jeux)
Brise soleil en aluminium
Aire de jeux centrale comprenant jeux d'échec matérialisé au sol, arceaux métalliques posés sur coffres/jardinières maçonnés et végétalisés et bancs maçonnés suivant étude architecturale.
Eclairage galerie en applique ou en plafond sur minuterie.
Gardes corps métalliques avec lisse horizontale, barreaudage suivant projet architectural.
Fermeture accès par rideau métallique sur minuterie et badge

✓ *Aménagements extérieurs :*

Porte d'accès à la résidence, en verre et aluminium laqué avec ouverture par gâche électrique, serrure et vidéophone.
Porte basculante et portail coulissant motorisés télécommandés pour l'accès des véhicules au sous-sol.
Revêtement des voiries en béton balayé et/ou enrobé.
Raccordement au réseau d'eau pluviale le plus proche.
Raccordement des eaux usées au réseau communal.
Raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et Télécommunications.
Résidence entièrement close conformément au plan architecte.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Espaces verts :*

Aménagement des espaces verts selon plan du paysagiste.
Robinets de puisage pour arrosage des espaces verts et arrosage automatique pour les parties communes.

✓ *Gaines techniques :*

Les gaines techniques, situées à chaque palier des parties communes, seront conformes aux préconisations des services de l'eau, d'électricité, de télécommunication et des services généraux.
Compteur d'eau général situé en limite de propriété à l'entrée de la résidence.
Un compteur électrique dans chaque Hall d'entrée nécessaire aux parties communes de la résidence.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PARTIES PRIVATIVES CENTRE MEDICALE

✓ Garages et Stationnements :

Revêtement des sols en béton lissé.
Boxes individuels au sous-sol avec fermeture par une porte basculante motorisée.
Béton brut sur les murs.
Plafond traité avec isolation thermique suivant localisation.

✓ Isolation thermique :

Selon étude thermique et conforme à la réglementation en vigueur RT2012.
Isolant thermique des planchers, séparant les locaux chauffés des locaux non chauffés.
Isolation thermique par l'intérieur des murs périphériques.
Perméabilité à l'air conformément à l'étude thermique énergétique en vigueur.

✓ Cloisons, Doublage :

Cloisons de distribution en « placostyl » de type phonique, composé de deux parements en plaques de plâtre (hydrofuge dans les pièces humides), vissées sur ossature métallique avec isolation laine de verre de 45 mm, épaisseur totale : 72 mm ou 98mm suivant localisation des portes coulissantes à galandages, affaiblissement acoustique conforme aux normes demandées dans les établissements de santé.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Faux plafonds :*

Faux plafonds : En dalle acoustique, sur ossature métallique pour passage et dévoiement de gaine, selon plans architecte.

✓ *Menuiseries extérieures :*

Menuiseries en aluminium coulissantes deux ou trois vantaux suivant localisation pour les baies vitrées des séjours, en PVC ou Aluminium ouvrant à la française pour les fenêtres et portes fenêtres, avec ruptures de ponts thermiques, traitement de l'étanchéité à l'air et double vitrage faible émissivité, conformément aux études acoustiques et thermiques.

✓ *Fermetures :*

Volets roulants en aluminium à commande électrique.
Coffre de volets roulants PVC semi encastré.
Volets battants aluminium.

✓ *Menuiseries intérieures :*

Portes palières coupe-feu à âme pleine, serrure de sûreté trois points et affaiblissement thermique et acoustique.
Portes de communication intérieures phonique ouvrant à la française ou coulissantes à galandage suivant localisation.
Poignées et butoirs chromés.
Affaiblissement acoustique conforme aux normes demandées dans les établissements de santé.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Revêtement des sols :*

Intérieur : Carrelage en grès émaillé 45x45cm grand passage et plinthes assorties dans toutes les pièces suivant étude du décorateur d'intérieur (choix parmi plusieurs teintes proposées) et/ou plinthe composite à la couleur du mur,

✓ *Faïences :*

Revêtements en faïences des murs des salles d'eau et des WC suivant étude du décorateur d'intérieur.
Teintes et format au choix suivant gamme proposée.

✓ *Peinture :*

Dans les locaux : Entrée, dégagement, séjour, cuisine, murs et plafonds : peinture satiné lisse blanche.

Salles d'eau et WC, murs et plafonds : peinture satinée blanche.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Electricité, Courant faible :*

Installation encastrée comprenant points lumineux, prises de courant, TV et téléphone (cf. détail équipements ci-dessous).
Appareillage électrique blanc. Suivant plan électrique
Installation télévisée permettant la réception de l'ensemble des chaînes TNT françaises (réseau hertzien).
Vidéophone dans les entrées en liaison avec la porte d'accès au Hall de la résidence.
Détecteur avertisseur autonome de fumée dans chaque logement, certifié CE.
La résidence sera munie de l'installation pour être câblée avec la fibre optique.
Compteurs électriques individuels dans les tableaux des logements, mise en libre-service.
Abonnements non compris.

✓ *Equipements électriques*

Accueil :

- Sonnette entrée
- Vidéophone
- Points lumineux sur simple allumage ou va et vient (douille DCL)
- Tableau d'abonné
- Une prise TV

Dégagement :

- Points lumineux sur simple allumage ou va et vient (douille DCL)
- Prises de courant 16 Ampères suivant plan électrique

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Bureaux/Salle de Réunion :

- Deux points lumineux applique sur simple allumage ou va et vient
- Quatre prises de courant 16 Ampères (zone bureaux)
- Quatre prises de courant 16 Ampères (zone soins)
- Deux prises RJ 45

Cuisine / Salle de repos :

- Un point lumineux sur simple allumage (douille DCL)
- Un point lumineux applique au-dessus de l'évier (douille DCL)
- Une prise de courant 16 Ampères frigo
- Deux prises de courant 16 Ampères sur plan de travail
- Une prise de courant 16 Ampères machine à laver la vaisselle
- Une prise de courant 16 Ampères four
- Une prise de courant 32 Ampères
- Une prise RJ 45
- Une prise TV
- Une prise 16 ampère (côté lit)

Salle d'eau :

- Un point lumineux sur simple allumage (douille DCL)
- Un point lumineux en applique sur simple allumage
- Une prise de courant 10 Ampères

WC et Celliers :

- Un point lumineux sur simple allumage (douille DCL)
- Une prise de courant 16A+T à proximité immédiate de la commande d'éclairage
- Une prise de courant 16 Ampères machine à laver le linge dans les celliers (ou dans les cuisines suivant localisation)

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

✓ *Production d'eau chaude sanitaire*

Production d'eau chaude sanitaire assurée par système de chauffe-eau thermodynamique, situé dans local technique, raccordé sur la ventilation mécanique individuelle.

✓ *Chauffage, rafraichissement*

Système de chauffage mono split air/air ou multi split air/air composé d'une unité extérieure, et d'unités intérieures.
Chauffage électrique de type rayonnant dans la salle de repos.
Sèche serviette électrique dans la salle de bain.

✓ *Plomberie et appareils sanitaires*

L'alimentation eau froide et eau chaude des appareils suivants, sera réalisée en tube PER et les évacuations en PVC.
Cuisine : Attente pour évacuation et alimentation évier et lave-vaisselle.
Bureaux : Attente pour évacuation et alimentation lave-main.

Salle d'eau : receveur de douche ultra plat encastré dans carrelage façon « à l'italienne » dimensions suivant plans, avec paroi en verre sécurit ou maçonnée suivant localisation et porte ouvrant à la française en verre sécurit, équipée de robinetterie mitigeur chromée à cartouches céramique et douchette sur flexible.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Une vasque sur meuble de toilette comprenant : un grand miroir avec bandeau lumineux, un plan de toilette, un élément sous vasque deux portes ou tiroir en mélaminé (suivant gamme proposée).

WC : ensemble WC suspendu avec bâti support encastré avec réservoir attenant et abattant double rigide, attente et évacuation lave-main.

✓ *Ventilation :*

Ventilation mécanique contrôlée individuelle hygroréglable de type B avec entrée d'air dans les menuiseries des pièces principales et bouches d'extraction dans les pièces humides.

✓ *Isolation acoustique :*

Selon l'étude acoustique et conforme aux normes en vigueur.
Isolation entre logements superposés par dalle pleine et entre logements mitoyens par mur en béton.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve la possibilité d'apporter des modifications à ce descriptif, étant entendu que les prestations modifiées ne seront en aucun cas inférieures aux prestations énoncées dans ce descriptif.

Etabli en trois exemplaires, dont un pour le réservataire et un pour la SCI « LE PATIO DU PIN».

Bormes les Mimosas, le

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Le Réservant
(lu et approuvé)

Le Réservataire
(lu et approuvé)

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

V4
MODIFICATIONS DU « à/06/2022

101706205
PB/AR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE ,
À BORMES-LES-MIMOSAS (83230), à l'Hôtel de Ville, 1 place Saint-François,
Maître Philippe BERNIE, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « BERNIE, PELLOUX-BOUCHER et Associée, Notaires »,

A reçu le présent acte contenant CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION D'UN BIEN A VENDRE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DANS L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME « LE PATIO DU PIN »

A LA REQUETE DE :

RESERVANT – VENDEUR

La Société dénommée **LE PATIO DU PIN**, Société civile de construction vente dont le siège est à BORMES-LES-MIMOSAS (83230), 810 chemin des Berles, identifiée au SIREN sous le numéro 879179984 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

D'UNE PART

RESERVATAIRE – ACQUEREUR

La **Commune de BORMES LES MIMOSAS**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Var, dont l'adresse est à BORMES-LES-MIMOSAS (83230), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218300192.

D'AUTRE PART

QUOTITES ACQUISES

Les présentes portent sur la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

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'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée LE PATIO DU PIN est représentée à l'acte par Monsieur Fabien PIERSANTI, agissant en sa qualité de gérant nommé à cette fonction aux termes de l'article 44 des statuts sous seing privé en date du 19 novembre 2019, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2, 23 et 45 desdits statuts.

- La Commune de BORMES LES MIMOSAS est représentée à l'acte par Monsieur le Maire en exercice, Monsieur François ARIZZI, domicilié professionnellement à BORMES LES MIMOSAS (83230), Hôtel de Ville, ayant tout pouvoir pour agir aux présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal ci-après visée.

DELIBERATION

Le représentant de la collectivité acquéreur est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée en date du 6 juillet 2022 visée télétransmise à la préfecture du Var le , dont une ampliation est annexée

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

Il déclare que la délibération a été publiée par voie dématérialisée ainsi que l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions des articles L 1311-9 et L 1311-10 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 28 juin 2022. Cet avis est annexé ;

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 **RESERVANT** déclare avoir porté à la connaissance du **RESERVATAIRE** 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.

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

Pareillement, le **RESERVATAIRE** 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 **RESERVANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **RESERVANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **RESERVATAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **RESERVANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet du présent contrat.

EXPOSE

Préalablement au contrat de réservation de locaux en état futur d'achèvement objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

I - ACHAT DU TERRAIN

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BERNIE, notaire au LAVANDOU (Var), le 29 juin 2022 et dont une copie authentique est en cours de publication au service de publicité foncière de TOULON 2, le **RESERVANT** a acquis le **BIEN** ci-après désigné :

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

A **BORMES-LES-MIMOSAS (VAR) 83230 238 Boulevard du Levant, Quartier de la Gare**,

Une propriété bâtie comprenant une maison à usage d'habitation dénommée Villa "Sans nom", et le terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	296	238 BD DU LEVANT	00 ha 14 a 06 ca

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

A titre d'information, il est précisé que :

- aux termes d'un procès-verbal de remaniement du cadastre publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 1er février 1984 volume 5889 numéro 1 :

- la parcelle cadastrée section B numéro 159 est devenue la parcelle section AN numéro **73**,
- la parcelle cadastrée section B numéro 163 est devenue la parcelle section AN numéro 74.

- aux termes d'un procès-verbal du cadastre 3634 publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 7 décembre 2010 volume 2010P numéro 11065 la parcelle cadastrée section AN numéro 74 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AN numéros **216** et 217.

- aux termes d'un procès-verbal établi par le service du cadastre sous le numéro 3920A le 9 août 2017 publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 11 août 2017 volume 2017P numéro 8832, les parcelles cadastrées section AN numéros 73, 158 et 216 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AN numéro **295**.

- aux termes d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GEXXIA SAS, géomètre-expert dont le siège est à CARQUEIRANNE (83320), 19 avenue du Général de Gaulle, le 9 août 2017 sous le numéro 3921W, publié au service de publicité foncière de TOULON 2 le 15 novembre 2017 volume 2017P numéro 12160, la parcelle cadastrée section AN numéro 295 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AN numéros **296** et 297.

Etant ici précisé que le **BIEN** objet des présentes se situe matériellement sur l'emprise de la parcelle anciennement cadastrée section AN numéro 158, et sur partie de l'emprise de la parcelle anciennement cadastrée section AN numéro 73.

PROJET

II - PROJET DE CONSTRUCTION

Le réservant se propose d'édifier sur le terrain susvisé la construction d'un immeuble devant, à titre prévisionnel, comprendre, après démolition des constructions existantes :

Un immeuble collectif comportant 10 logements, et des locaux commerciaux et à usage de bureaux et locaux professionnel, tel que défini ci-après dans la note technique sommaire.

Le projet de construction de l'immeuble susvisé a fait l'objet **d'un arrêté de permis de construire valant permis de démolir délivré par Monsieur le Maire de la Commune de BORMES LES MIMOSAS (Var) le 16 mars 2020 sous le numéro PC 083 019 19 B0095.**

1ent. –

Un permis de construire valant également permis de démolir a été délivré au **RESERVANT** le 16 mars 2020 par la commune de BORMES LES MIMOSAS sous le numéro PC08301919B0095.

Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :

« ***Arrêté n°2020 / 0257***

Permis de construire

Délivré par le maire au nom de la commune

*Demande déposée le **16/12/2019**,*		*N° **PC 083 019 19 B0095***
Par :	***SCICV LE PATIO DU PIN***	*Surfaces de plancher :*
Représenté par :	***M. Fabien PIERSANTI***	***Surface existante :***
Sur un terrain sis :	***238 Boulevard du Levant***	*Habitation : 214 m²*

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Description des travaux :	***Démolition de la construction existante et construction d'un immeuble comprenant des bureaux, des commerces et des habitations***	***Surface démolie :*** *Habitation : 214 m²* ***Surface crée :*** *Habitation : 551 m²* *Bureaux : 679 m²* *Commerce : 241 m²* ***Surface totale :*** *Habitation : 551 m²* *Bureaux : 679 m²* *Commerce : 241 m²*

Monsieur *François Arizzii maire de la commune de Bormes les Mimosas,*

Vu *la demande de permis de construire susvisée, déposée par SCICV LE PATIO DU PIN représentée par M. Fabien Piersanti, demeurant 810 chemin des Berles 83230 Bormes-les-Mimosas, sur un terrain sis 238 boulevard du levant, d'une superficie de 1406 m², cadastré section AN n° 296, situé dans la zone UBb1 du plan local d'urbanisme de la commune en vue de la démolition de la construction existante et construction d'un immeuble comprenant des bureaux, des commerces et des habitations,*

Vu *le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, et R. 421-1 et suivants,*

Vu *le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28/03/2011, modifié par délibérations du conseil municipal en date du 17/12/2015 et du 19/12/2019,*

Vu *l'arrêt de cour administrative d'appel de Marseille en date du 31/07/2014, reçue en mairie le 04/08/20141 et l'ordonnance en date du 14/08/2014, reçue en mairie le 18/08/2014, relatifs au plan local d'urbanisme susvisé,*

Vu *l'arrêté municipal n° 2015/1113 en date du 20 novembre 2015 portant délégation de signature de monsieur Claude Levy,*

Vu *l'avis des services techniques en date du 19 décembre 2019,*

Vu *le certificat d'urbanisme n° 083 019 19 B0304 délivré le 11 juillet 2019,*

Arrête

Article 1 : *Le permis de construire décrit dans la demande susvisée est* ***accordé****.*

Article 2 : *l'aménagement intérieur du projet n'étant pas défini à ce stade du dossier, une autorisation au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation relatif à la règlementation accessibilité handicapée et de la sécurité devra être obtenue.*

Article 3 : *Votre projet est soumis aux versements de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.*

Fait à Bormes les Mimosas,
Le 16 MARS 2020
Pour le Maire
L'ADJOINT
Claude LEVY

La présente décision est transmise le 17 MARS 2020 au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivité territoriales, par lettre recommandée AR n° 1A 163 146 04964. »

Une copie de ce permis est annexée.

2ent. –

Suivant procès-verbal dressé par Maître Thierry MARCER, huissier de Justice à CUERS (Var) en date des 26 mai, 30 juin et 30 juillet 2020, il a été constaté que le permis de construire susvisé à fait l'objet d'un affichage régulier. Les trois passages de l'huissier de justice ont été effectués les 26 mai, 30 juin et 30 juillet 2020.

Une copie de ce procès-verbal de constat est demeurée ci-annexée aux présentes.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

3ent. –

Un permis de construire modificatif a été délivré à l'**ACQUEREUR** le 30 septembre 2021 par la commune de BORMES-LES-MIMOSAS sous le numéro PC08301919B0095M01.

Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :
« ***Arrêté n°2021-0268-URB***
Autorisant un permis de construire modificatif
au nom de la commune de Bormes les Mimosas

Numéro d'enregistrement : PC 083 019 19 B0095 M1
Demande déposée le : 23/09/2021
Date d'affichage : 29/09/2021

***Monsieur** François Arizzi maire de la commune de Bormes les Mimosas,*

***Vu** la demande de permis de construire modificatif présentée le 23/09/2021 par SCI CV LE PATIO DU PIN demeurant au 810 chemin des berles à Bormes les Mimosas (83230),*

***Vu** le permis de construire n° PC 083 019 19 B0095 accordé le 16/03/2020 à SCI CV LE PATIO DU PIN pour la démolition de la construction existante et la construction d'un immeuble comprenant des bureaux, des commerces et des logements,*

***Vu** l'objet de la demande de modification du permis de construire n° PC 083 019 19 B0095 accordé le 16/03/2020;*
- portant sur la réduction de la hauteur de la construction et de la modification du système de rétention des toitures ;
- sur un terrain situé à Bormes les Mimosas au : 238 boulevard du levant, cadastré section 19 AN 296 et d'une superficie totale de 1406 m² ;

***Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants,*

***Vu** le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28/03/2011, modifié par délibérations du conseil municipal en date du 17/12/2015 et du 19/12/2019,*

***Vu** l'arrêté municipal n° 2020/385 en date du 26 mai 2020 portant délégation de fonction et de signature de madame Gisèle Fernandez,*

Arrête

***Article 1 :** Le permis de construire modificatif décrit dans la demande susvisée est **accordé**.*

Fait à Bormes les Mimosas,
Le 30 SEP. 2021
Pour le Maire
L'ADJOINTRE
Gisèle FERNANDEZ »

La présente décision est transmise le 01 OCT.2021 au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivité territoriales, par lettre recommandée AR n° 1A 171 268 4971O. »

Une copie de ce permis est annexée.

4ent. –

Suivant procès-verbal dressé par Maître Thierry MARCER, huissier de Justice à CUERS (Var) en date des 4 octobre, 4 novembre et 6 décembre 2021, il a été constaté que le permis de construire susvisé à fait l'objet d'un affichage régulier. Les trois passages de l'huissier de justice ont été effectués les 4 octobre, 4 novembre et 6 décembre 2021.
Une copie de ce procès-verbal de constat est demeurée ci-annexée aux présentes.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

5ent. –

Par courrier recommandé en date du 20 juillet 2020, Madame Rollande FERRERO a notifié à la commune de BORMES-LES-MIMOSAS un recours gracieux à l'encontre du permis de construire délivré le 16 mars 2020 sous le numéro PC08301919B0095, susvisé.

Une copie de ce courrier est annexée.

Par jugement rendu par la 1ère chambre du tribunal administratif de TOULON en date du 19 octobre 2021, il a été sursis à statuer afin de permettre aux parties de présenter leurs conclusions.

Par jugement N°2003229 rendu par la 1ère chambre du tribunal administratif de TOULON en date du 8 février 2022, la requête de Madame Rollande FERRERO tendant à l'annulation du permis de construire originaire et du permis de construire modificatif a été rejetée.

Ce jugement a été notifié aux parties par courrier en date du 8 février 2022, reçu par Madame FERRERO et la commune de BORMES-LES-MIMOSAS le 10 février 2022 et par la SCCV LE PATIO DU PIN le 11 février 2022.

Une copie du courrier de notification est annexée.

Une copie du courriel du greffe du tribunal administratif confirmant les dates de réception est annexée.

6ent. –

Un certificat de non recours (à l'exception du recours susvisé) a été délivré par le greffe du tribunal administratif de TOULON le 14 juin 2022. Une copie est annexée.

Une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le greffier en chef de la cour administrative d'appel de MARSEILLE le 28 avril 2022, annexée, atteste de l'absence d'appel interjeté contre la décision N°2003229 rendue le 8 février 2022 par le tribunal administratif de TOULON.

Par suite, ce permis est définitif et en cours de validité.

La consistance et les caractéristiques techniques prévisionnelles de cet immeuble résultent :

- de la note technique prévisionnelle et sommaire annexée au présent contrat ;
- du plan prévisionnel des locaux choisis par le réservataire également signés des deux parties

Les éventuelles modifications de prestations demandées par le réservataire, feront l'objet d'un contrat séparé, sous réserve de l'étude de faisabilité et de l'accord préalable du réservant.

III - CONDITIONS PRÉALABLES À LA RÉALISATION DU PROGRAMME

- obtention des garanties de remboursement ou d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- conclusion des contrats relatifs aux assurances-construction obligatoires, prévues par la loi du 4 janvier 1978.

Le réservant s'oblige à informer le réservataire de la réalisation des conditions préalables ou de leur non-réalisation. Dans ce dernier cas les présentes seront tenues pour caduques, sans indemnité de part et d'autre, et le dépôt de garantie dont il sera fait état ci-après sera restitué immédiatement au réservataire.

Plus généralement, le **RESERVANT** entend ne pas donner suite à ce projet si l'appréciation des études poursuivies, spécialement au plan de son financement et de sa commercialisation, montre que l'opération n'est pas possible ou, en raison de ses risques, n'est pas souhaitable.

IV - DÉLAI PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DES OUVRAGES

Le réservant déclare qu'il n'entreprendra la construction de l'immeuble qu'après que les conditions préalables énoncées en III auront été remplies.

Le réservant déclare également que, sauf intempéries, grèves ou cas de force majeure, l'achèvement prévisionnel du bien objet du présent contrat interviendra à la **date fixée aux présentes.**

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

V - MODALITÉS JURIDIQUES DE LA VENTE

i. Forme de la vente

Le réservant vendra les fractions d'immeuble, objet du présent contrat, aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code Civil et des articles L.261-10 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

ii. Garantie d'achèvement

A titre conventionnel (s'agissant d'une vente hors secteur protégé, c'est-à-dire ne concernant pas des lots à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel), le réservant fournira à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement la garantie d'achèvement prévue par les articles R.261-17 à R.261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

VI – REGLES PARTICULIERES LIEES A LA QUALITE DU RESERVATAIRE

i. Préambule

Le RESERVANT a déposé le 16 décembre 2019 auprès du service instructeur de la commune de BORMES-LES-MIMOSAS une demande de permis de construire. Ce permis de construire N°PC08301919B0095 a été délivré le 16 mars 2020, ainsi qu'il a été dit ci-avant.

Postérieurement à la délivrance dudit permis de construire, la commune de BORMES-LES-MIMOSAS a été sollicitée par la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) locale afin de participer à la mise en place d'une maison de santé sur le territoire communal.

La commune de BORMES-LES-MIMOSAS ayant identifié l'emplacement de l'ensemble immobilier « Le Patio du Pin » comme étant le plus adapté et ce critère étant le critère principal et déterminant pour la commune, cette dernière s'est rapprochée du RESERVANT en cours de commercialisation en vue de la mise en place des présentes.

ii. Exclusion du régime de la domanialité publique

Le RESERVATAIRE déclare les locaux objets des présentes seront mis à disposition par bail ou tout acte idoine au profit d'une société interprofessionnelle de soins ambulatoire (SISA), en vue de l'installation d'une maison de santé.

Compte tenu de la destination projetée, ayant pour but le maintien de services médicaux dans un territoire sous-équipé (« désert médical »), le RESERVATAIRE déclare que l'activité prévue dans le local professionnel ci-après désigné encourage et participe à la continuité et la permanence de services médicaux.

Le RESERVATAIRE précise néanmoins, à toutes fins utiles et sous son entière responsabilité :

- **que les locaux objets des présentes ne seront pas affectés à un service public après achèvement ;**
- **que par suite, en cas de réalisation de la vente, les locaux objets des présentes feront partie du domaine privé de la commune de BORMES-LES-MIMOSAS.**

iii. Exclusion de la maîtrise d'ouvrage publique

Le RESERVATAIRE déclare que les présentes sont exclues du champ d'application des règles de la maîtrise d'ouvrage publique, telle que prévue aux articles L. 2420-1 et suivants du code de la commande publique. Il déclare :

- Ne pas avoir sollicité du réservant la construction des locaux objets du présent contrat de réservation, et plus généralement ne pas être à l'initiative du projet de construction de l'ensemble immobilier ;
- Ne pas être intervenu dans l'élaboration du projet de construction défini par le réservant et déposé en mairie en vue de l'approbation de l'autorisation d'urbanisme de construire ;
- Que l'ensemble immobilier objet de l'opération n'est pas entièrement destiné à devenir la copropriété du **RESERVATAIRE** ;
- Ne pas avoir sollicité du réservant la mise en place d'équipements spécifiques dédiés à l'activité projetée dans les locaux.

iv. Dérogation à marché public et mise en concurrence

Le RESERVATAIRE déclare que le présent contrat entre dans le cadre du 2° de l'article R 2122-3 du Code de la commande publique aux termes duquel l'acheteur peut passer un marché sans publicité, ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour des raisons techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire.

Le recours à un opérateur déterminé dans ce cas n'est justifié que lorsqu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché.

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

RÉSERVATION

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le réservant, en cas de réalisation du programme, s'engage à proposer au réservataire, par préférence à tout autre, d'acquérir aux conditions ci-après fixées, conformément aux dispositions de l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation, les biens ci-après désignés envisagés de manière prévisionnelle en leur état futur d'achèvement et les droits attachés tels qu'ils résultent de la note technique prévisionnelle annexée au contrat et des plans prévisionnels, tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction avec toutes leurs dépendances.

Le réservant se réserve toutefois la faculté de modifier le projet de construction susvisé pour des raisons administratives ou techniques.

Le réservataire est dûment informé qu'au stade actuel les détails du programme de construction, de sa consistance et de ses caractéristiques, ne sont pas définitivement arrêtés de sorte que des modifications pourront leur être apportées, ce dont le Réservataire prend acte et ce qu'il déclare accepter.

Le réservataire déclare parfaitement connaître la situation et l'environnement de l'immeuble que le réservant se propose d'édifier.

Le réservataire déclare également avoir pris connaissance de « l'Etat des risques naturels, miniers et technologiques » prévu aux articles L.125-5 et R.125- 26 du Code de l'environnement.

Les présentes ne portent pas sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ; par suite, le réservataire est informé qu'il ne dispose pas de la faculté de rétractation prévue à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES BIENS OBJET DE LA RÉSERVATION

2.1 - Désignation

Désignation de l'ensemble immobilier

Dans un ensemble immobilier sis à **BORMES-LES-MIMOSAS (VAR) 83230 238 Boulevard du Levant, Quartier de la Gare, dénommé « Le Patio du Pin**, devant comprendre à titre prévisionnel, après démolition des constructions existantes :

Un immeuble collectif comportant dix (10) logements, et des locaux commerciaux et à usage de bureaux, édifié sur :

- un sous-sol à usage de stationnement ;
- un rez-de-jardin ;
- un rez-de-chaussée donnant sur le boulevard du Levant ;
- et deux étages ;

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	296	238 BD DU LEVANT	00 ha 14 a 06 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de visualisation *géoportail* est annexé.

L'ensemble immobilier fera l'objet préalablement à la vente d'une division en volumes, pour définir le lot-volume comprenant le local principal à vendre à la commune de BORMES-LES-MIMOSAS. Chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise entre eux.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Les rapports entre le lot-volume destiné à la maison de santé et le(s) lot(s)-volume(s) destinés à l'habitation, aux bureaux et aux commerces, constituant le surplus de l'ensemble immobilier, seront régis par un cahier des charges aux termes duquel seront constituées des servitudes réciproques (appui, passage de réseaux, toute autre servitude rendue utile ou nécessaire par la configuration du projet). Le respect de ce cahier des charges sera assuré par une association syndicale libre dont sera membre de droit la commune de BORMES-LES-MIMOSAS en sa qualité de propriétaire d'un lot-volume.

Les projets d'état descriptif de division volumétrique, de cahier des charges et de statuts de l'association syndicale libre à constituer seront établis par Maître Philippe BERNIE notaire associé au LAVANDOU et soumis pour avis à la commune de BORMES-LES-MIMOSAS au minimum un (1) mois avant leur régularisation.

Etant ici précisé que la commune se porte également acquéreur d'emplacements de stationnement (garages et/ou parkings) en sous-sol. Le **RESERVATAIRE** déclare que ces emplacements de stationnement seront réservés strictement à l'usage des professionnels de santé et ne seront en aucun cas mis à disposition de leur patientèle. Ils seront donc compris dans un volume soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Désignation des biens vendus

1°/ Le lot-volume situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier à construire, comprenant un local professionnel d'une surface prévisionnelle d'environ 332,70 m².

Ce lot-volume correspond matériellement aux surfaces des locaux désignés « bureaux 03 à 09 » sur le plan ci-annexé (étant précisé que l'état descriptif de division volumétrique est en cours d'établissement par le géomètre) :

- Dont la limite planimétrique avec le reste du rez-de-chaussée (soit le patio, la cage d'escalier et d'ascenseur, le couloir, et les locaux désignés « bureaux 03 à 09 » sur le plan susvisé) passe en milieu d'épaisseur de voile, de mur ou de joint de dilatation séparatifs ;
  Etant précisé que les murs en limite des espaces verts, lesquels ne sont pas inclus dans le lot-volume, appartiennent au volume.

- Dont la limite altimétrique avec les étages inférieurs passe par le niveau inférieur des dalles séparatrices.
  Etant précisé que dans le cas d'une dalle couvrant un volume construit, le volume inférieur est propriétaire de la dalle de couverture, de son étanchéité et de sa protection.

Les équipements de surface tels que les grilles, les caniveaux, les chasse-roues, sans que cette énonciation soit limitative, constituent des accessoires du volume construit.

Toutes structures telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un volume, font partie de ce volume même en cas de débordement.

2°/ Et huit (8) emplacements de stationnement situés au rez-de-jardin d'un second lot-volume (ou dans le lot-volume du rez-de-jardin), lequel sera soumis au régime de la copropriété :

- Une place de parking portant le N°34 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°35 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°36 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°37 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°47 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°48 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°49 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;
- Une place de parking portant le N°50 au plan du rez-de-jardin ci-annexé ;

Avec les quotes-parts de parties communes et de charges de copropriété y afférentes.

Ces biens et droits immobiliers sont vendus tels qu'ils existeront, se comporteront, après achèvement complet de la construction avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Etant précisé que ces lots seront soumis aux mêmes coefficients de pondération que les lots à usage d'habitation.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PLANS DES LOTS

Constitueront des annexes au présent acte certifiés exacts par le **VENDEUR** et acceptés par l'**ACQUEREUR**, ou son représentant ès nom :

* le plan masse global de l'opération ;
* le plan côté du lot principal vendu ;
* les plans des niveaux de l'ensemble immobilier à construire ;
* la notice des éléments d'équipement propres aux biens vendus.

2.2 - Concordances cadastrales

A titre d'information, il est précisé que :

- aux termes d'un procès-verbal de remaniement du cadastre publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 1er février 1984 volume 5889 numéro 1 :

- la parcelle cadastrée section B numéro 159 est devenue la parcelle section AN numéro **73**,
- la parcelle cadastrée section B numéro 163 est devenue la parcelle section AN numéro 74.

- aux termes d'un procès-verbal du cadastre 3634 publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 7 décembre 2010 volume 2010P numéro 11065 la parcelle cadastrée section AN numéro 74 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AN numéros **216** et 217.

- aux termes d'un procès-verbal établi par le service du cadastre sous le numéro 3920A le 9 août 2017 publié au service de publicité foncière de TOULON 2, le 11 août 2017 volume 2017P numéro 8832, les parcelles cadastrées section AN numéros 73, 158 et 216 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AN numéro **295**.

- aux termes d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GEXXIA SAS, géomètre-expert dont le siège est à CARQUEIRANNE (83320), 19 avenue du Général de Gaulle, le 9 août 2017 sous le numéro 3921W, publié au service de publicité foncière de TOULON 2 le 15 novembre 2017 volume 2017P numéro 12160, la parcelle cadastrée section AN numéro 295 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AN numéros **296** et 297.

Etant ici précisé que le **BIEN** objet des présentes se situe matériellement sur l'emprise de la parcelle anciennement cadastrée section AN numéro 158, et sur partie de l'emprise de la parcelle anciennement cadastrée section AN numéro 73.

2.3 - Accès

L'accès au BIEN s'effectue par le boulevard du Levant, domaine public de la commune de BORMES-LES-MIMOSAS. L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

2.4 - Rappel de 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 et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Rappel de servitudes

1°/ Aux termes de l'acte contenant vente par Monsieur Gérard PISSOT de la parcelle cadastrée section AN numéro 297 au profit de la société TERRASSE COTE MER, reçu par Philippe BERNIE notaire associé au LAVANDOU le 20 octobre 2017, ont été constituées les servitudes ci-dessous littéralement rappelées :

A- Rappel des servitudes constituées :

« ***I/ SERVITUDE DE PASSAGE***

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

FONDS SERVANT
Propriétaire: SCCV TERRASSE COTE MER
Désignation*: A BORMES LES MIMOSAS (Var), Boulevard du Levant.*
Cadastré :

Préfixe	*Section*	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
	AN	*297*	*Bd du Levant*	*00ha 10a 30ca*

Effet relatif: *Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.*

FONDS DOMINANT
Propriétaire: M. Gérard PISSOT
Désignation*: A BORMES LES MIMOSAS (Var), Boulevard du Levant.*
Cadastré :

Préfixe	*Section*	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
	AN	*296*	*Bd du Levant*	*00ha 14a 06ca*

Effet relatif: *Donation-partage suivant acte reçu par Maître Jacques PELLOUX lors notaire au LAVANDOU (Var) le 16 mai 2006, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 26 juillet 2006, volume 2006P, numéro 7593.*

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules pour gens, bêtes et véhicules et un droit de passage en tréfonds de toutes canalisations et réseaux souterrains.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage est figuré en HACHURES ROSES au plan ci-joint et annexé aux présentes. (Annexe n°4)

Concernant le passage pour gens, bêtes et véhicules:

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Un portail automatique sera installé sur la Rue du Romarin aux frais de la SCCV TERRASSE COTE MER et un BIP sera donné à Monsieur PISSOT.

Les frais de réalisation ainsi que les frais d'entretien et de réparation de ce passage seront à la charge de la SCCV TERRASSE COTE MER puis de ses successeurs.

Toutefois, s'il venait à exister plus de cinq logements et ou locaux sur le FONDS DOMINANT, les frais d'entretien et de réparation seront répartis au prorata des m² de surface de plancher existant sur chaque fonds.

Concernant le passage en tréfonds de toutes canalisations et réseaux souterrains:

1/ Pour les besoins de la construction, la SCCV TERRASSES COTE MER devra supprimer et/ou dévoyer les canalisations et réseaux souterrains existants desservant le fonds dominant conservé par M. PISSOT, ce que ce dernier accepte.

En cas de suppression d'un réseau quel qu'il soit, la SCCV TERRASSES COTE MER s'engage à installer à ses frais exclusifs un nouveau réseau en remplacement de l'ancien, le tout conformément aux normes actuellement en vigueur afin que le fonds dominant (actuellement M. PISSOT) reste desservi.

En cas de simple dévoiement d'un ou plusieurs réseaux existants, la SCCV TERRASSES COTE MER s'engage à le remettre en service dans les plus brefs délais à ses frais exclusifs.

Les frais d'entretien et de réparation ultérieurs de ces réseaux et canalisations seront à la charge exclusive du fonds dominant. (actuellement M. PISSOT)

Le nouveau passage de ces réseaux souterrains et canalisations est matérialisé en HACHURES ROSES sur le plan ci annexé. (Cf. Annexe n°4)

2/ En outre, le propriétaire du fonds dominant (actuellement M. PISSOT) aura le droit de faire passer toutes canalisations et réseaux souterrains sur le fonds servant pour desservir d'éventuelles nouvelles constructions qui pourraient être réalisées sur son fonds, sans limitation du nombre de logements.

Ce droit de passage est matérialisé en HACHURES ROSES sur le plan ci annexé. (Cf. Annexe n°4)

A ce titre, le propriétaire du fonds dominant (actuellement M. PISSOT) pourra faire exécuter les travaux nécessaires par les services compétents selon les règles de l'art, à ses frais exclusifs, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Le propriétaire du fonds dominant (actuellement M. PISSOT) assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également du droit de passer sur le fonds servant avec tous hommes de l'art et tout matériel utile à l'effet d'effectuer toute installation, réparation, entretien, etc.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également le droit de mettre en place des compteurs en surface ou enterrés et le droit de se raccorder sur les VRD de la copropriété dans la mesure de leurs capacités.

Cette servitude sera consentie sans indemnités.
Les frais de constitution de cette servitude seront supportés par l'ACQUEREUR.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur)

TABLEAU RECAPITULATIF

Commune : BORMES LES MIMOSAS Lieudit : Boulevard du LEVANT				
Section	***numéro***	***contenance***	***Propriétaire***	
AN	***297***	***10a 30ca***	***SCCV TERRASSE COTE MER***	***FONDS SERVANT***
AN	***296***	***14a 06ca***	***M. PISSOT***	***FONDS DOMINANT***

»

Par suite, la parcelle présentement vendue cadastrée section AN numéro 296 est fonds dominant.

Il est ici précisé :

- que la parcelle grevée du droit de passage, anciennement cadastrée section AN numéro 297, a été divisée en deux parcelles cadastrées section AN numéros 316 et 317 ;
- que la parcelle cadastrée section AN numéro 316 a depuis été cédée à la commune de BORMES-LES-MIMOSAS.

Demeure ci-annexé le plan du droit de passage en surface et tréfonds grevant l'ancienne parcelle AN 296 (actuellement cadastrée AN numéros 316 et 317) au profit de la parcelle AN 297 présentement vendue, (dénommé « annexe n°4 » dans le rappel de servitude)

« ***II/ SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI***

FONDS SERVANT
Propriétaire: SCCV TERRASSE COTE MER
Désignation*: A BORMES LES MIMOSAS (Var), Boulevard du Levant.*
Cadastré :

Préfixe	*Section*	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
	AN	*297*	*Bd du Levant*	*00ha 10a 30ca*

Effet relatif: *Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.*

FONDS DOMINANT
Propriétaire: M. Gérard PISSOT
Désignation*: A BORMES LES MIMOSAS (Var), Boulevard du Levant.*
Cadastré :

Préfixe	*Section*	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
	AN	*296*	*Bd du Levant*	*00ha 14a 06ca*

Effet relatif: *Donation-partage suivant acte reçu par Maître Jacques PELLOUX lors notaire au LAVANDOU (Var) le 16 mai 2006, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 26 juillet 2006, volume 2006P, numéro 7593.*

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs une interdiction de construire tout bâtiment ou élément technique d'une hauteur supérieure à la côte altimétrique de 41,50 en prenant pour base le plan d'état des lieux établi par la société GEXXIA,

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

Géomètre-Expert à CARQUEIRANNE (Var), 19, avenue du Général de Gaulle en date du 4 avril 2016 et ci-annexé (Annexe n°5). ***Etant entendu que les constructions en sous-sol ne sont pas concernées par cette servitude.***

Cette servitude n'interdit pas la plantation de végétaux d'une hauteur supérieure et notamment d'arbres de haute futaie. Elle n'interdit pas non plus l'édification de clôtures suivant la règlementation d'urbanisme en vigueur.

Cette servitude profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés.

TABLEAU RECAPITULATIF

Commune : BORMES LES MIMOSAS Lieudit : Boulevard du LEVANT				
Section	***numéro***	***contenance***	***Propriétaire***	
AN	***297***	***10a 30ca***	***SCCV TERRASSE COTE MER***	***FONDS SERVANT***
AN	***296***	***14a 06ca***	***M. PISSOT***	***FONDS DOMINANT***

Cette constitution de servitude est consentie sans indemnités.
Les frais de constitution de cette servitude sont supportés par l'ACQUEREUR.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).»

Par suite, la parcelle présentement vendue cadastrée section AN numéro 296 est fonds dominant.

Il est ici précisé :

- que la parcelle grevée de la servitude de non altius tollendi, anciennement cadastrée section AN numéro 297, a été divisée en deux parcelles cadastrées section AN numéros 316 et 317 ;
- que la parcelle cadastrée section AN numéro 316 a depuis été cédée à la commune de BORMES-LES-MIMOSAS.

Demeure ci-annexé le plan d'état des lieux établi le 4 avril 2016 par le Cabinet GEXXIA géomètre-expert à CARQUEIRANNE annexé à l'acte du 20 octobre 2017 susvisé, sur lequel figure la côte altimétrique de 41,50 susvisée **(**dénommé « annexe n°5 » dans le rappel de servitude)

B- Aux termes dudit acte de vente portant sur la parcelle voisine anciennement cadastrée section AN numéro 297, en date du 20 octobre 2017, Monsieur Gérard PISSOT a donné l'autorisation suivante à la société TERRASSES COTE MER, savoir :

« ***AUTORISATION PARTICULIERE***

Une canalisation d'eau potable et une canalisation de tout à l'égout traversent la parcelle objet des présentes.

Le ***VENDEUR*** *autorise la* ***SCCV TERRASSE COTE MER*** *à les dévier pour les besoins de la construction et à les placer à son choix exclusif intégralement sur la partie de terrain restant lui appartenir, soit sur la parcelle cadastrée section AN numéro 296 ou à raccorder ces canalisations sur celles de l'immeuble à construire objet des présentes.* »

Par suite, la canalisation a été déviée sur les parcelles cadastrées section AN numéros 316 et 317, ainsi déclaré.

2°/ Aux termes d'un acte contenant vente par Monsieur Gérard PISSOT au profit de la société LES JARDINS DE MADELEINE, reçu par Me POUSSARDIN-BOUDRA notaire à BORMES LES MIMOSAS (Var), le 24 octobre 2013 publié au service de publicité foncière de TOULON 2 le 25 novembre 2013, Volume 2013P, numéro 10757, ont été constituées diverses servitudes de passage et de non altius tollendi grevant le BIEN acquis par la société dénommée LES JARDINS DE MADELEINE (parcelle anciennement cadastrée section AN numéro 217) au profit des parcelles anciennement cadastrées section AN numéros 73, 158 et 216 dont est issu BIEN objet des présentes.

Une note relatant ces servitudes ainsi que le plan les matérialisant est demeurée annexée aux présentes.

Etant ici précisé :

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

- **que la parcelle anciennement cadastrée section AN numéro 217 a, par suite, été divisée en 12 parcelles filles actuellement cadastrées section AN numéros 234 à 245 ;**
- **que le BIEN objet des présentes provient des parcelles cadastrées section AN numéros 73 et 158, et partant, profite de ces servitudes, et notamment d'un droit de passage sur les voies du lotissement sis 92 Rue du Romarin (le lotissement étant aujourd'hui cadastrées section AN numéros 234 à 245).**

Il est ici précisé que les canalisations ont depuis été déviées sur les parcelles cadastrées section AN numéros 316 et 317.

ARTICLE 2 BIS - CLAUSE RELATIVE AUX NORMES D'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Le RESERVATAIRE est informé par le notaire soussigné de l'obligation d'obtenir une Autorisation de Travaux pour un Établissement Recevant du Public (ATERP) compte tenu de la destination future des locaux à acquérir.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACHEVEMENT

3.1 - Obligation d'achever

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre les travaux jusqu'à l'achèvement de l'immeuble vendu, en ce compris ses abords, ainsi que tous les éléments d'infrastructure et d'équipements. Il s'oblige également à réaliser les divers travaux de voiries et de branchement des réseaux qui sont nécessaires à la desserte de l'ensemble immobilier et des lots objet des présentes.

3.2 - Tolérances

Il est convenu que les différences de moins de cinq pour cent (5%) des contenances seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation de même que des aménagements mineurs qu'il serait nécessaire d'apporter pour des raisons d'ordre technique, artistique ou administratif.

Il est ici précisé que cette tolérance s'apprécie au regard de la surface globale et non pas pièce par pièce.

En outre, en cas d'impossibilité normalement entendue pour le **VENDEUR** de se procurer telle fourniture prévue sur la notice descriptive susvisée, il pourra être procédé à son remplacement par une fourniture similaire pourvu que cette dernière soit de qualité égale.

VENDEUR et **ACQUEREUR** déclarent, qu'en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du ou des plans annexés aux présentes, et d'une façon générale au présent acte et ses annexes.

3.3 - Réserve sur les plantations

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document d'information publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

Il est en outre précisé que les plantations se feront aux saisons propices et pourront donc avoir lieu après achèvement de l'immeuble.

En outre le **VENDEUR** ne garantit nullement la planéité des jardins.

3.4 - Délai d'achèvement et de livraison

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et les locaux objets du présent acte livrés **au plus tard le 31 décembre 2023** sauf :

- travaux supplémentaires ou modificatifs sollicités par le RESERVATAIRE,
- ou survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer les biens objet des présentes dans le délai déterminé ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison tels qu'ils sont indiqués ci-dessous, il est expressément convenu que le VENDEUR sera redevable envers l'ACQUEREUR d'une pénalité de retard journalière égale à :

- 2,5/10.000ème du prix de vente hors taxe par jour de retard : du 1er au 30ème

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

jour calendaire de retard

- 3,8/10.000ème du prix de vente hors taxe par jour de retard : du 31ème au 90ème jour calendaire de retard
- 5,7/10.000ème du prix de vente hors taxe par jour de retard : au-delà du 90ème jour calendaire de retard.

Cette indemnité sera payable mensuellement, en fin de mois.

La présente clause n'est pas exclusive des dommages et intérêts ou toute autre indemnisation qui seraient éventuellement dus par le VENDEUR pour l'inexécution d'une obligation ou d'une faute qui pourrait être mise à sa charge.

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le VENDEUR de ses obligations mentionnées dans le présent contrat.

Cas de force majeure entrainant la suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme des cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion
- foudre
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique
- chute d'aéronef
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier
- faits de guerre étrangère
- faits de guerre civile
- actes de terrorismes ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvement populaire
- effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que les effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les éléments suivants :

- intempéries justifiées par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier ;
- la grève qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier y compris celles sous-traitante
- les épidémies, les menaces et crises sanitaires graves au sens du Code de la Sante Publique
- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture (date de cessation des paiements) des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris celles sous-traitantes
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise (la justification sera apportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE par la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressé par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant)
- les injonctions administrative ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur)
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendies, inondations ou accident de chantier
- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides, à moins que ce retard ne soit fondé sur des fautes ou négligence imputable au **VENDEUR**
- les retard pour cause de fouilles archéologiques, travaux de dépollution du sol ou du sous-sol, travaux de désamiantage, ou encore inondation du chantier et de façon plus générale tout retard provenant d'anomalie du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises sous-œuvre d'immeubles avoisinants, et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal à celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** par une lettre du Maître d'Œuvre.

3.5 - Définition de l'achèvement

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble au sens de la présente convention s'entend tel qu'il est défini par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitations ici littéralement reproduit :

« *L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé « au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent « Code, et de l'article L 261-11 du présent Code lorsque sont exécutés les ouvrages «et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation « conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour « l'appréciation de cet achèvement les défauts de conformité avec les prévisions du « contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère « substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus « précisés, impropres à leur destination.*

« La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni « reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux « droits que l'acquéreur tient de l'article 1642 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-5 du présent Code ».

3.6 - Qualité et pouvoirs de maitre de l'ouvrage

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR** et afin de lui permettre de tenir ses engagements, **ce dernier conservera, malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs et techniciens de tous services publics ou administratifs ainsi que de tous tiers**.

En conséquence, le **VENDEUR** sera seul qualifié pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux et pour prononcer la réception des ouvrages.

Le **VENDEUR** ne pourra tirer argument de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et notices descriptives qui n'auraient pas reçu au préalable l'accord de l'acquéreur.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres ou des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Etant ici indiqué qu'en raison des dangers que présente un chantier de construction, l'**ACQUEREUR** s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans l'immeuble ou dans un autre immeuble construit par le **VENDEUR**, et renonce à tous recours s'il venait à passer outre cette interdiction.

L'**ACQUEREUR** investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quels qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles à la desserte de l'immeuble.

En outre, l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** le pouvoir d'apporter au cahier des charges du groupes d'habitations toutes modifications qu'il jugera utiles, et dans la mesure où celles-ci ne porteront pas atteinte aux droits de l'**ACQUEREUR** tant sur ses parties privatives que sur les espaces communs et n'accroîtront pas ses obligations.

L'**ACQUEREUR** autorise expressément le **VENDEUR** ou ses intervenants pouvant avoir à effectuer des travaux nécessaires pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, à pénétrer dans les parties privatives et même en son absence, sur simple demande des intéressés, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôle, renonçant par avance à toute réclamation pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents **ACQUEREURS** et en contre partie des engagements contractés envers chacun d'eux.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront en même

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

temps que le délai de contrôle du respect du règlement de construction c'est à dire trois ans après la déclaration d'achèvement des travaux.

Il est expressément convenu que toutes sommes payées à des tiers en exécution des conventions passées par le **VENDEUR** seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la vente.

3.7 - Travaux modificatifs ou complémentaires

Ainsi qu'il a été convenu à l'article précédent, l'**ACQUEREUR** malgré sa qualité de propriétaire ne peut donner aucune instruction aux architectes, entrepreneurs et techniciens chargés de la construction.

En conséquence, dans le cas où avant l'achèvement de la construction, il désirerait faire effectuer des travaux modificatifs ou supplémentaires, il devra en faire la demande au **VENDEUR**.

Ce dernier appréciera seul si les travaux demandés sont ou non réalisables ; dans l'affirmative, l'**ACQUEREUR** souscrira directement avec le **VENDEUR** ou par son intermédiaire un marché relatif aux travaux considérés.

Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires n'a pas le caractère d'un supplément du prix de vente.

En conséquence, aucune des stipulations des chapitres "PRIX" et "GARANTIE" ci-après ne sera applicable en la matière.

En outre le **VENDEUR** est autorisé à faire effectuer tous travaux modificatifs qui pourraient être imposés, soit pour la délivrance du certificat de conformité, soit dans le cadre du contrôle du respect du règlement de construction des bâtiments d'habitations soit en cours de construction soit postérieurement à l'achèvement, sous condition d'en informer préalablement le **RESERVATAIRE**.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à supporter les troubles de jouissance susceptibles de résulter des travaux ainsi ordonnés et à ne réclamer au **VENDEUR** aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

Il est ici expressément indiqué que les travaux supplémentaires ou modificatifs reporteront le délai de livraison ci-dessus visé sous le titre « DELAI D'ACHEVEMENT », de trois mois.

3.8 - Equipement et finition du local vendu

Le **VENDEUR** s'oblige :

- à installer dans les locaux vendus les éléments d'équipement qui lui seront propres, et qui sont prévus à la notice descriptive ci-dessus visée et annexée.
- à effectuer les finitions intérieures des locaux vendus conformément aux prévisions de la notice descriptive visée en tête des présentes.

Toutefois, tous matériaux, procédés ou marques cités dans ladite notice descriptive pourront être remplacés par le **VENDEUR**, si les nouveaux matériaux, procédés ou marques présentent des caractéristiques offrant une qualité au moins égale à celle prévue.

- à achever ces travaux dans le délai prévu ci-dessus.

La non-finition des abords ne saurait être invoquée par **L'ACQUEREUR** comme une cause d'empêchement de la livraison, dès lors que les biens vendus sont utilisables en conformité de leur destination.

3.9 - Travaux de parachèvement

Le **VENDEUR** s'oblige :

- à installer dans les locaux vendus les éléments d'équipement qui sont prévus dans la notice descriptive annexée au présent acte ;
- à effectuer la finition intérieure des locaux vendus conformément aux prévisions de ladite notice ;
- à achever ces travaux dans le délai prévu pour la livraison des biens objets des présentes.

En outre, le vendeur s'oblige à effectuer les travaux de parachèvement tels que les finitions des abords et à mener ces travaux selon les règles de l'art, de manière qu'ils soient achevés dans les délais raisonnables. L'acquéreur souffrira ces travaux sans indemnité.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

La non-finition des abords ne saurait être invoquée par l'acquéreur comme une cause d'empêchement de la livraison, dès lors que les biens vendus sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination

3.10 - <u>Mandat</u>

Par les présentes, l'**ACQUEREUR** donne mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de passer en son nom et pour son compte tous les actes de disposition portant sur les espaces communs, et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ;
- pour assurer la desserte de l'immeuble et le raccordement avec les réseaux de distribution, les services publics et les voies publiques.
- éventuellement pour passer toutes conventions relatives aux parties communes et même constituer toutes servitudes au profit de E.D.F., G.D.F. ou pour les besoins de l'information.

Ce mandat est consenti et accepté dans l'intérêt commun des parties et de l'ensemble des propriétaires ; il ne sera pas révocable ; il produira effet jusqu'à l'obtention du certificat de conformité ou de l'attestation de non contestation de conformité.

En outre, ainsi qu'il a été ci-dessus, le **VENDEUR** se réserve la possibilité de déposer toute demande de permis de construire modificatif concernant les adaptations mineures qui pourraient être apportées au projet pour des raisons techniques commerciales, esthétiques ou réglementaires, en conséquence l'acquéreur donne expressément mandat à ladite société pour effectuer cette demande.

Le VENDEUR s'oblige à déposer toute demande de permis de construire modificatif en fin d'opération (« permis-balai »), dont l'obtention serait rendue nécessaire pour valider les modifications opérées sur l'ensemble immobilier en cours de construction. Ces modifications porteront notamment sur le changement de destination du lot-volume acquis par le RESERVATAIRE en vue de l'installation d'une maison médicale (destination non prévue dans le permis de construire et le permis de construire modificatif délivrés respectivement en 2020 et 2021, autorisant un usage d'habitation, de bureaux et de commerce) ;

Et ce afin d'obtenir le certificat de conformité de la construction aux prescriptions du permis de construire originaire et de toutes autorisations modificatives ultérieures.

3.11 - <u>Garantie d'achèvement extrinsèque</u>

Le **VENDEUR** rappelle que le présent contrat de réservation ne porte pas sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ; par suite, il n'est pas soumis aux dispositions de l'article L.261-11 du Code la construction et de l'habitation obligeant le vendeur en état futur d'achèvement à garantir l'achèvement de l'**IMMEUBLE** vendu ou le remboursement des sommes versées par l'**ACQUEREUR** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement, et ce à peine de nullité du contrat de vente.

Toutefois, <u>à titre conventionnel</u>, le vendeur déclare se placer sous l'empire des dispositions susvisées, et par suite, s'engage à fournir à l'acquéreur une telle garantie d'achèvement ou de remboursement dans les mêmes conditions que dans une vente en état futur d'achèvement relevant du secteur protégé.

Il est à cet égard donné ici connaissance à l'**ACQUEREUR** des articles suivants du Code la construction et de l'habitations :

Article R 261-17

*"La garantie de l'achèvement de l'**IMMEUBLE** résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.*

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

*a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'**IMMEUBLE**.*

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

*b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'**IMMEUBLE**.*

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."

"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."

3.12 - Garantie des défauts de la chose vendue

A - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Pour l'application des dispositions ci-après :

1º) le **VENDEUR** ne demeure tenu que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code Civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de tout autre.

2°) il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du vendeur tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du local vendu.

3º) pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, les comparants rappellent que :

- le terme **"réception"** renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792.6 du Code Civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus ;
- le terme **"livraison"** fait référence à la livraison par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objet de la vente, en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux ;
- le terme **"prise de possession"** fait référence à toute mise à disposition du bien à l'acquéreur antérieurement à la livraison.

4°) le **VENDEUR** fera connaître à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle est intervenue la réception de l'immeuble :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, mention de cette date étant faite sur le procès-verbal ;
- soit si la réception n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal par lettre recommandée.

5º) l'**ACQUEREUR** devra laisser au **VENDEUR**, à l'architecte et aux entrepreneurs, libre accès aux locaux vendus toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices constatés.

B - ENONCIATION DES GARANTIES

i. GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT

A - Rappel du texte

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

Article 1792-6 du Code Civil

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

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

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

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

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

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

B - Conventions

L'**ACQUEREUR** s'engage à signaler au **VENDEUR** les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre au **VENDEUR** de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

De son côté, le **VENDEUR** s'oblige à informer l'**ACQUEREUR** de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire dans le meilleur délai pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

ii. GARANTIE DES VICES OU DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

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

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

Article 1642-1 du Code Civil

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

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

Article 1648 alinéa 2 du Code Civil

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

Modalités d'application

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

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

Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices ou défauts de conformité apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société venderesse, l'**ACQUEREUR** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annal fixé par l'article1648 alinéa 2 dudit code.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

iii. GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'Article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapporté.

Ces éléments d'équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-après.

L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

Etant précisé que la garantie de bon fonctionnement prend effet à compter de la réception de l'ouvrage.

Article 1792-3 du Code Civil

"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage".

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'**ACQUEREUR** devra signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

iv. GARANTIE DECENNALE

En application des dispositions de l'Article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.

Article 1646-1 du Code Civil

"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

Article 1792 du Code Civil

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

"1º Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

"2º Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

"3º Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".

Article 1792-2 du Code Civil

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

"Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière à cet ouvrage. "

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

Article 1792-4-1 du Code Civil

"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent Code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux, ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article".

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'**ACQUEREUR** en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le **VENDEUR** auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'**ACQUEREUR** ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	**1 mois**	**Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession**	**1642-1 Code civil**
Parfait achèvement	**1 an**	**Réception**	**1792-6 al 2 Code civil**
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	**2 ans**	**Réception**	**1792-3 Code civil**
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	**10 ans**	**Réception**	**1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil**

3.13 - Assurances incendie - risques divers

Nonobstant les conventions particulières stipulées entre la société venderesse et les entreprises ou autres intervenants à l'acte de construire, dans les relations entre les comparants il est convenu que l'immeuble vendu est, et demeurera, aux risques de la société venderesse jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur.

Après cet événement, il sera aux risques de **L'ACQUEREUR**.

En conséquence :

a) En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de **L'ACQUEREUR**, la société venderesse encaissera seule l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite, nonobstant la circonstance que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, **L'ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par la société venderesse de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

b) Au cas où **L'ACQUEREUR** ne serait pas complètement libéré de son prix, en principal et accessoires, lors de la mise à sa disposition de l'immeuble vendu, il s'oblige à

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

conclure et à maintenir une assurance contre l'incendie "valeur à neuf" auprès d'une compagnie solvable.

Dans cette éventualité et en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble vendu avant la complète libération de l'acquéreur, la société venderesse exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits que les dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

En tant que de besoin, **L'ACQUEREUR** cède et transporte à la société venderesse, qui accepte, une somme égale au solde du prix de la vente alors dû, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à eux-mêmes et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit. La société venderesse pourra toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence du cédant.

ARTICLE 4 - PRIX

4.1 - Détermination du prix

Le présent contrat préliminaire est conclu à un prix ferme et définitif, HORS TAXE, d'UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (1 598 500,00 EUR).

La taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur de 20 % sera en sus.

Soit un prix TTC d'UN MILLION NEUF CENT DIX-HUIT MILLE DEUX CENTS EUROS (1 918 200,00 EUR).

Toute variation de la TVA fera la perte ou le profit du RESERVATAIRE.

Ventilation du prix HT :

- pour le local principal : UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (1 498 000,00 EUR) ;
- pour chaque lot de stationnement : DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12 500,00 EUR), soit CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) au total.

Le prix de vente ne comprend pas :

- les frais, droits et honoraires d'actes notariés, de publicité foncière,

- les frais des travaux supplémentaires par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par le réservataire,

- le montant de tous impôts, taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'acquéreur, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés.

Le Prix de Vente ci-dessus comprend entre autres :

- l'ensemble des coûts inhérents à la construction de l'Ensemble Immobilier, pour aboutir à son achèvement, y compris le coût des travaux de parachèvement, de levée des réserves et ceux nécessaires à la délivrance expresse ou tacite d'une non opposition administrative à la déclaration de conformité de l'Ensemble Immobilier ;

- l'ensemble des impôts, taxes, redevances et participations exigibles en vertu des autorisations administratives de construire l'Ensemble Immobilier ;

- les taxes de raccordement de l'Ensemble Immobilier aux réseaux des concessionnaires pour l'alimentation en fluides (gaz, eau, électricité, téléphone, assainissement, etc.) ;

4.2 - Modalités de paiement du prix

Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les parties conviennent que les appels de fonds successifs se feront selon l'échelonnement suivant :

- A la réservation (dépôt de garantie)	**néant**
- à la signature de l'acte authentique, si celle-ci intervient avant l'achèvement des fondations	**10 %**
- à l'achèvement des fondations du bâtiment où se trouvent les locaux réservés	**10 %**
- à l'achèvement du plancher bas du rez-de-jardin dudit bâtiment	**10 %**
- à l'achèvement du plancher haut du rez-de-jardin dudit bâtiment	**10 %**
- à la mise hors d'eau dudit bâtiment	**10 %**
- à l'achèvement des cloisons du ou des lots vendus	**10 %**
- à l'achèvement du ou des lots vendus	**10 %**
- à la mise à disposition du ou des lots vendus	**30 %**

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

4.3 - Commission d'intermédiaire

PROJET

Les parties déclarent qu'aucun intermédiaire n'est intervenu dans la négociation des présentes.

4.4 - Plan de financement

Somme totale à financer par l'ACQUEREUR :

- Prix de vente TTC au taux de 20 %	1 918 200,00 EUR
- Frais d'acte (estimés à date des présentes)	34 300,00 EUR
TOTAL	1 952 500,00 EUR

4.5 - Dispositions relatives à la partie de prix payable comptant

Compte tenu de la qualité du réservataire, le paiement de la partie du prix payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente doit intervenir conformément aux dispositions 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 de la partie du prix exigible entre les mains du notaire soussigné, 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'obligera à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le règlement ainsi effectué libérera l'**ACQUEREUR** à due concurrence.

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.

4.6 - Dispositions relatives aux parties de prix payables à terme

a°) Exigibilité

Pour l'exigibilité des fractions de prix payables à terme ci-dessus déterminées, il est convenu que l'avancement des travaux sera justifié par le **VENDEUR** au moyen d'attestations de l'architecte ou du maître d'œuvre.

Le **VENDEUR** devra notifier à l'**ACQUEREUR** par courrier la réalisation de l'événement ci-dessus, dont dépend l'exigibilité de la fraction de prix payable à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée, ainsi qu'il est dit ci-après, dans les trente (30) jours de la notification correspondante.

b°) Pénalités de retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance, sera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, productive, à titre de pénalité de retard, d'une indemnité d'un pour cent (1%) par mois de retard.

Il est ici précisé :

- que tout mois commencé est dû en entier,
- que cette pénalité deviendra exigible le premier jour de chaque mois de retard,
- que son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement,
- qu'il appartiendra à l'**ACQUEREUR** d'accomplir en temps utile auprès du comptable public les formalités de déblocage des fonds lui permettant de satisfaire aux obligations de délai ci-dessus stipulées,
- ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.

c°) Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

Il est expressément stipulé, qu'à défaut de paiement d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente à son exacte échéance, la vente sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile ci-après élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de la présente clause.

Par application de l'article L 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant le délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1343-5 du Code civil.

Pendant le cours des délais qui seraient judiciairement octroyés à l'**ACQUEREUR** en application de l'article du Code civil ci-dessus, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus convenus seraient suspendus.

Cette clause serait réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le juge.

d°) Indemnité en cas de résolution

En cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour quelque cause que ce soit, la partie à laquelle cette résolution serait imputable sera redevable envers l'autre immédiatement et sans délai, d'une indemnité égale à dix pour cent (10%) du prix de vente toutes taxes comprises.

Toutefois, les parties conserveront la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

4.6 – Hypothèque légale spéciale du vendeur - action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts, frais, indemnités et accessoires, les biens et droits immobiliers présentement vendus seront grevés d'une hypothèque légale du vendeur, laquelle sera expressément réservée par le VENDEUR indépendamment de toute action résolutoire.

En conséquence, pour assurer le rang de ce privilège, inscription de privilège sera requise lors de la publication de l'acte de vente, par le VENDEUR et à son profit, au frais et contre l'ACQUEREUR qui consentira à ce qu'il soit pris et renouvelé à ses frais, toute inscription sur lesdits biens et droits.

Le notaire soussigné sera requis de prendre inscription pour une période qui expirera un an après le dernier jour ci-après prévu pour l'achèvement des travaux.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Absence de dépôt de garantie.

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de DIX POUR CENT (10 %) du prix hors taxe à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

ARTICLE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES

6.1 - Conditions suspensives de droit commun

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever le bien objet du contrat et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le RESERVATAIRE entend donner.

Le RESERVANT devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

6.2 - Absence de prêt sollicité par le RESERVATAIRE

Le **RESERVATAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée.

6.3 - Obtention d'une délibération du conseil municipal définitive

La délibération du conseil municipal de BORMES-LES-MIMOSAS autorisant la présente opération et sa transmission en préfecture du Var ayant moins de deux (2) mois, les présentes sont conclues sous la condition suspensive qu'aucun recours ne soit intenté à son encontre.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

ARTICLE 7 - RÉALISATION DE LA VENTE

PROJET

La réalisation de la vente aura lieu au plus tard le .

Le RESERVANT notifiera au RESERVATAIRE, un mois au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, le projet de cet acte.

L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Philippe BERNIE notaire associé au LAVANDOU.

Le RESERVATAIRE peut toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le RESERVANT ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé à la date prévisionnelle ci-avant fixée, et sauf résiliation amiable, sommation sera faite au réservataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire ci-dessus désigné; le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT sa pleine et entière liberté.

ARTICLE 8 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Absence de faculté de substitution.

ARTICLE 9 - ACCÈS AU CHANTIER

L'accès au chantier est strictement interdit au public, y compris au réservataire, jusqu'à la livraison des biens réservés, sauf autorisation préalable expresse du réservant ou de l'un de ses représentants.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

10.1 - Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé ***(Annexe xxx)***.

10.2 - Consultation de bases de données environnementales

La copie de la consultation de la base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) est annexée ***(Annexe xxx)***.

10.3 - Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« *Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1,2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le RESERVANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- que :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous- sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

10.4 - <u>Obligation générale d'élimination des déchets</u>

Le RESERVANT supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le BIEN vendu.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« *Est un déchet 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* »

L'article L 541-4-1 du même Code exclut 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 terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, 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.

<u>ARTICLE 11 - REMISE DE DOCUMENTS</u>

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire du présent contrat avec une notice descriptive annexée ainsi qu'il a été dit ci-dessus,
- le plan prévisionnel des locaux choisis par lui, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

<u>REPRODUCTION DES TEXTES LEGAUX</u>

<u>Articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation</u>

Article R 261-28 : « *Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder cinq pour cent du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à deux pour cent si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans.* »

Article R 261-29 : « *Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert, au nom du réservataire, dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.* »

Article R 261-30 : « *Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente au moins un mois avant la date de la signature de cet acte.* »

Article R 261-31 : « *Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité, au réservataire :*

a) si le contrat de vente n'est pas conclu, du fait du vendeur, dans un délai prévu au contrat préliminaire,

b) si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel révisé. Le cas échéant, conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble, ou à une amélioration de sa qualité,

c) si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur à dix pour cent aux prévisions dudit contrat,

d) si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé,

e) si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit de restitution, le remboursement intervient dans un délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU RESERVANT

En cas de dissolution volontaire du RESERVANT personne morale avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le RESERVATAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PROJET

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 trente pages

Comprenant **Paraphes**

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

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

VENDEUR **SCCV LE PATIO DU PIN**	

ACQUEREUR **Commune de BORMES-LES-MIMOSAS**	

NOTAIRE **Maître Philippe BERNIE**	

PROJET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

LOCALISATION

Bureaux 03 à 09

Bureau

Rez-de-chaussée

Bureaux 3 à 9

Pièce	Surface
Accueil 1	18,4
Accueil 2	17,9
Cabine	3,3
CPTS	16,9
Dégagement	35,1
Local technique	3,4
Médecin 1	30,1
Médecin 2	22,8
Médecin 3	30,6
Médecin 4	30,6
Médecin 5	29,4
Paramédical	22,4
Réserve 1	5,0
Réserve 2	2,2
Réserve 3	1,2
Salle d'attente	14,5
Salle de repos	11,9
Salle de réunion	24,1
SDB	5,4
WC 1	3,8
WC 2	3,7
	332,7

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Observations : ces plans pourront subir des modifications de détail ou de cotation résultant des impératifs de construction. Les surfaces sont données à titre indicatif. Les retombées, soffites, canalisations et gaines de circulation d'air ne sont pas figurées. La figuration de l'électroménager et des meubles n'est que l'illustration à caractère non contractuel.

Plan du Rez-de-jardin

Le patio du PIN

PLACES DE STATIONNEMENTS

Lot	Surface
Place 32	15,7
Place 33	16,9
Place 34	13,4
Place 35	13,8
Place 36	13,9
Place 37	14,1
Place 38	14,7
Place 39	14,1
Place 40	14,6

Place 41	16,8
Place 42	13,9
Place 43	13,7
P. visiteur 44	12,1
P. visiteur 45	21,2
Place 46	18,9
Place 47	13,3
Place 48	13,3
Place 49	13,3
Place 50	13,0

LOTS

Rez-de-jardin

Lot	Surface
Bureau 1	143,0
Bureau 2	120,8

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de décision : 5 juillet 2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Date d'édition : 5 juillet 2022

Grille de prix BUREAUX

N°	Surface Habitable m²	Niveau	Prix de Vente HT
3 à 9	333,0	RDC RDC RDC	1 498 000 €

total UTILE: **333**

8 stationnements RDJ

parking			12 500 €
parking			12 500 €
parking			12 500 €
parking			12 500 €
parking			12 500 €
parking			12 500 €
parking			12 500 €
parking			12 500 €
			100 000 €

bureaux **3 500 €/HT/M²** **100 000 €**

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne – CS 91409
83 056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 35
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Anne ROCCASALVA

téléphone : 04 94 50 52 68
courriel : anne.roccasalva@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 9153382
N°OSE : 2022-83019-50103

le 28 juin 2022

Le Directeur à

COMMUNE DE BORMES LES MIMOSAS

PL ST FRANCOIS

83230 BORMES-LES-MIMOSAS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	MAISON DE SANTÉ
Adresse du bien :	238 Boulevard du Levant – BORMES-LES-MIMOSAS
Valeur vénale :	1 556 000 €

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de BORMES-LES-MIMOSAS

Affaire suivie par : IGNACCHETTI Pascal ou Vincent AMIET

2 – DATE

de consultation : 23 juin 2022

de dossier en état : 27 juin 2022

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

Acquisition en VEFA d'un local pour la réalisation d'une Maison de santé et de 8 places de stationnement couvert.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de :

Références cadastrales – Surface foncière :

Section	Parcelle	Superficie (en m²)
AN	296	1 406

Nature – Situation :

La parcelle se situe en périphérie sud du centre de la commune, dans une zone d'urbanisation relativement dense, à l'angle du boulevard du Levant par laquelle elle est accessible et la rue du Romarin à l'est.

L'ensemble immobilier dénommé « Le Patio du Pin » comprendra 10 logements, et des locaux commerciaux et à usage de bureaux, ainsi que des stationnements extérieurs.

Le consultant souhaite acquérir un local de plain-pied, d'une superficie de 332,70 m² de surface tout équipé, qui sera affecté pour la Maison de santé et 8 places de stationnement couvert (Lots 34 à 37 et 47 à 50).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCCV LE PATIO DU PIN

Situation locative : Estimation libre de toute location ou occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune de BORMES-LES-MIMOSAS.
Zone Uf : zone qui délimite la nouvelle entrée de ville, matérialisée par le carrefour du Niel, jusqu'au quartier du Pin, pôle central voué au renouvellement urbain et à la requalification de la Place du Pin, du boulevard d'Uranus et du boulevard du Levant.
La zone UF accueille l'ensemble des fonctions urbaines : logements, commerces, bureaux, services et équipements…
Dans l'ensemble de la zone, il convient d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et la hiérarchisation des voiries du quartier.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Date de l'estimation

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

8 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe de biens équivalents. Cette méthode est privilégiée en raison de l'existence d'un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à : 1 556 000 €.

Une marge de négociation de 10 % est laissée à la libre appréciation du service consultant. Le consultant peut accepter l'offre proposée à hauteur de 1 598 500 €.

9 – Durée de validité

Dix-huit mois.

10 – Observations particulières

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

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le responsable de la Division Domaniale

Jean-Luc PUPPI
administrateur des Finances publiques adjoint

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Le 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.

REPUBLIQUE FRANCAISE

PRÉFET DU VAR

ARRETE PREFECTORAL du - 8 JUIL. 2014 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers

---

Commune de BORMES-LES-MIMOSAS

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, consolidé le 1er mai 2011, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 août 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers sur la commune de BORMES-LES-MIMOSAS ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2014 portant approbation du plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt sur la commune de BORMES-LES-MIMOSAS ;

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Vu l'arrêté préfectoral du 2 Janvier 2013 portant délégation de signature à M. Jean-Michel Maurin, directeur départemental des territoires et de la mer du Var, dans l'effet de signer, notamment, tous actes, documents administratifs, dans le cadre des missions relevant de sa direction ;

Sur proposition de Monsieur le chef du service aménagement durable de la direction départementale des territoires et de la mer du Var ;

ARRETE

ARTICLE 1 :
L'arrêté préfectoral du 16 août 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers sur la commune de BORMES-LES-MIMOSAS est abrogé.

ARTICLE 2 :
Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans la commune de BORMES-LES-MIMOSAS sont récapitulés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque inondation,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque incendie de forêt,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la fiche synthétique d'informations sur le risque sismique,
- l'adresse internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique,
- l'adresse internet du site sur lequel il est possible de consulter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et le Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt (PPRIF).

Ce dossier, avec les documents de référence mentionnés ci-dessus, est librement consultable en mairie et à la direction départementale des territoires et de la mer du Var.

- Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la préfecture,
- Le PPRI et le PPRIF sont consultables en version papier à la mairie.

ARTICLE 3 :
Ces éléments d'informations sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

ARTICLE 4 :
Une copie du présent arrêté et le dossier d'informations propre à la commune sont adressés à Monsieur le maire de la commune de BORMES-LES-MIMOSAS et à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

ARTICLE 5 :
Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet, Messieurs les sous-préfets d'arrondissement, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer et Monsieur le maire de la commune de BORMES-LES-MIMOSAS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires et de la mer du Var

Jean-Michel MAURIN

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

DOSSIER COMMUNAL D'INFORMATIONS

ACQUÉREURS - LOCATAIRES

COMMUNE DE BORMES-LES-MIMOSAS

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-20220716O-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Préfet du Var

Commune de BORMES LES MIMOSAS

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n° du 8 juillet 2014 mis à jour le

servitudes

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [PPR]

2.1 **La commune est située dans le périmètre d'un PPR** **naturels** X **miniers** **technologiques** **non**

approuvé date 20/11/2000 aléa Inondation

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation	consultable sur Internet *	X
Le règlement	consultable sur Internet *	X
Les documents graphiques : zonage réglementaire	consultable sur Internet *	X

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux **oui** X **non**

2.2 **La commune est située dans le périmètre d'un PPR** **naturels** **miniers** **technologiques** **non**

approuvé date 15/01/2014 aléa Incendie de forêt

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation	consultable sur Internet *	X
Le règlement	consultable sur Internet *	X
Les documents graphiques : zonage réglementaire	consultable sur Internet *	X

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux oui X non

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

	Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
La commune est située dans une zone de sismicité	zone **5**	zone **4**	zone **3**	zone **2** X	Zone **1** *

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité consultable sur Internet * X

pièces jointes

4. Cartographie
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus
en application de l'article R125-26 du Code de l'environnement

Pour le PPRI et le PPRIF approuvés, consulter la page :
http://www.siqvar.org/frontblocks/risques/donnees_cartes_comunes_risques.php?ID_CODE_INSEE=19

5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique
à la date de l'édition de la présente fiche communale
! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail **www.prim.net** dans la rubrique : Ma commune face aux risques

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Juin 2014 Le préfet de département

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATIONS SUR LE RISQUE

INONDATION

COMMUNE DE BORMES-LES-MIMOSAS

I. Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.)

Un plan de prévention des risques d'inondation, lié à la présence des cours d'eau du Batailler et de la Vieille sur la commune, a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 novembre 2000.

II. Consultation du P.P.R.

Les documents du dossier de P.P.R.I. approuvé sont consultables en mairie, en DDTM du Var et téléchargeables sur la page internet du SIG de la DDTM du Var à l'adresse : http://www.sigvar.org/frontblocks/risques/donnees_cartes_comunes_risques.php?ID_CODE_INSEE=19, rubrique « h09 – P.P.R. INONDATION ».

III. Informations générales

http://macommune.prim.net
http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr
http://www.var.gouv.fr
http://www.sigvar.org/

Date de réalisation ou de mise à jour de la fiche : mai 2014

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATIONS SUR LE RISQUE

INCENDIES DE FORÊT

COMMUNE DE BORMES-LES-MIMOSAS

I Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.)

La commune dispose d'un plan de prévention des risques d'incendies de forêt approuvé par arrêté préfectoral du 15 janvier 2014.
Ce plan couvre l'ensemble des zones de la commune soumises a l'aléa feux de forêt.

II. Consultation du P.P.R.

Les documents du dossier de P.P.R.I.F. approuvé sont consultables en mairie, en DDTM du Var et téléchargeables sur la page internet du SIG de la DDTM du Var à l'adresse :
http://www.sigvar.org/frontblocks/risques/donnees_cartes_comunes_risques.php?ID_CODE_INSEE=19, rubrique « h12 – P.P.R. INCENDIES DE FORET APPROUVES ».

III. Informations générales

http://macommune.prim.net
http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr
http://www.var.gouv.fr
http://www.sigvar.org/

Date de réalisation ou de mise à jour de la fiche : mai 2014

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATIONS SUR LE RISQUE SISMIQUE

COMMUNE DE BORMES-LES-MIMOSAS

I. Nature et caractéristique de l'aléa – intensité du risque

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Les séismes sont, avec le volcanisme, l'une des manifestations de la tectonique des plaques. L'activité sismique est concentrée le long de failles, en général à proximité des frontières entre ces plaques. Lorsque les frottements au niveau d'une de ces failles sont importants, le mouvement entre les deux plaques est bloqué. De l'énergie est alors stockée le long de la faille. La libération brutale de cette énergie stockée permet de rattraper le retard du mouvement des plaques. Le déplacement instantané qui en résulte est la cause des séismes. Après la secousse principale, il y a des répliques, parfois meurtrières, qui correspondent à des réajustements des blocs au voisinage de la faille.

Un séisme est caractérisé par :

- **Son foyer** (ou hypocentre) : c'est l'endroit de la faille où commence la rupture et d'où partent les premières ondes sismiques.
- **Son épicentre** : point situé à la surface terrestre à la verticale du foyer.
- **Sa magnitude** : intrinsèque à un séisme, elle traduit l'énergie libérée par le séisme. La plus connue est celle de Richter. Augmenter la magnitude d'un degré revient à multiplier l'énergie libérée par 30.
- **Son intensité** : qui mesure les effets et dommages du séisme en un lieu donné. Ce n'est pas une mesure objective par des instruments, mais une appréciation de la manière dont le séisme se traduit en surface et dont il est perçu (dommages aux bâtiments notamment). On utilise habituellement l'échelle EMS98, qui comporte douze degrés. Le premier degré correspond à un séisme non perceptible, le douzième à un changement total du paysage. L'intensité n'est donc pas, contrairement à la magnitude, fonction uniquement du séisme, mais également du lieu où la mesure est prise (zone urbaine, désertique…). D'autre part, les conditions topographiques ou géologiques locales (particulièrement des terrains sédimentaires reposant sur des roches plus dures) peuvent amplifier les mouvements sismiques du sol (effets de site), donc générer plus de dommages et ainsi augmenter l'intensité localement. Sans effets de site, l'intensité d'un séisme est habituellement maximale à l'épicentre et décroît quand on s'en éloigne.
- **La fréquence et la durée des vibrations** : ces 2 paramètres ont une incidence fondamentale sur les effets en surface.
- **La faille activée** (verticale ou inclinée) : elle peut se propager en surface.

Un séisme peut se traduire à la surface terrestre par la dégradation ou la ruine des bâtiments, des décalages de la surface du sol de part et d'autre des failles, mais peut également provoquer des phénomènes annexes importants tels que des glissements de terrain, des chutes de blocs, une liquéfaction des sols meubles imbibés d'eau, des avalanches ou des raz-de-marée (tsunamis : vague pouvant se propager à travers un océan entier et frapper des côtes situées à des milliers de kilomètres de l'épicentre de manière meurtrière et dévastatrice).

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

II. Le zonage sismique

L'analyse de la sismicité historique (à partir des témoignages et archives depuis 1000 ans), de la sismicité instrumentale (mesurée par des appareils) et l'identification des failles actives, permettent de définir l'aléa sismique d'une commune, c'est-à-dire l'ampleur des mouvements sismiques attendus sur une période de temps donnée (aléa probabiliste).

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré (article D563-8-1 du code de l'environnement). Ce classement est réalisé à l'échelle de la commune.

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

Dans le VAR, toutes les communes sont classées en zones de sismicité 2 à 4 (carte annexée à cette fiche).

La commune de BORMES-LES-MIMOSAS est située en zone 2, sismicité faible.

III. Les règles de construction parasismique

Le zonage sismique de la France impose (dans les zones 2, 3 , 4 et 5) l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment.

Ces règles sont définies par les normes Eurocode 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.
En cas de secousse « nominale », c'est-à-dire avec une ampleur théorique maximale fixée selon chaque zone, la construction peut subir des dommages irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants.

En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques doit aussi permettre de limiter les endommagements et, ainsi, les pertes économiques. Ces nouvelles règles sont applicables à partir de mai 2011 à tout type de construction.

Les principales références réglementaires concernent l'article L.563-1 du code de l'environnement, le décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Les règles de classification issues de l'arrêté du 22 octobre 2010 sont synthétisées ci-après:

- catégorie d'importance I : bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée ;
- catégorie d'importance II : habitations individuelles, établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bureaux et établissements commerciaux non ERP (h ≤ 28 m, max. 300 pers.), bâtiments industriels

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-20220706160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

pouvant accueillir au plus 300 personnes, parcs de stationnement ouverts au public ;

- catégorie d'importance III : ERP de catégories 1, 2 et 3, habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie, établissements scolaires ;
- catégorie d'importance IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, établissements de santé nécessaires à la gestion de crise, centres météorologiques.

Dans les zones de **sismicité faible (zone 2)**, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :
- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- la qualité des matériaux utilisés,
- la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité),
- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages),
- la bonne exécution des travaux.

IV. Les grands principes de construction parasismique

- fondations reliées entre elles,
- liaisonnement fondations-bâtiments-charpente,
- chaînages verticaux et horizontaux avec liaison continue,
- encadrement des ouvertures (portes, fenêtres),
- murs de refend,
- panneaux rigides,
- fixation de la charpente aux chaînages,
- triangulation de la charpente,
- chaînage sur les rampants,
- toiture rigide,

Le respect des règles de construction parasismique ou le renforcement de sa maison permettent d'assurer au mieux la protection des personnes et des biens contre les effets des secousses sismiques.

V. Informations générales

Le risque sismique : http://www.risquesmajeurs.fr/le-risque-sismique
http://catalogue.prim.net catégorie « séisme »
Ma commune face au risque : http://macommune.prim.net
Plan séisme : http://www.planseisme.fr
Le Bureau Central Sismologique français (BCSF) : http://www.franceseisme.fr

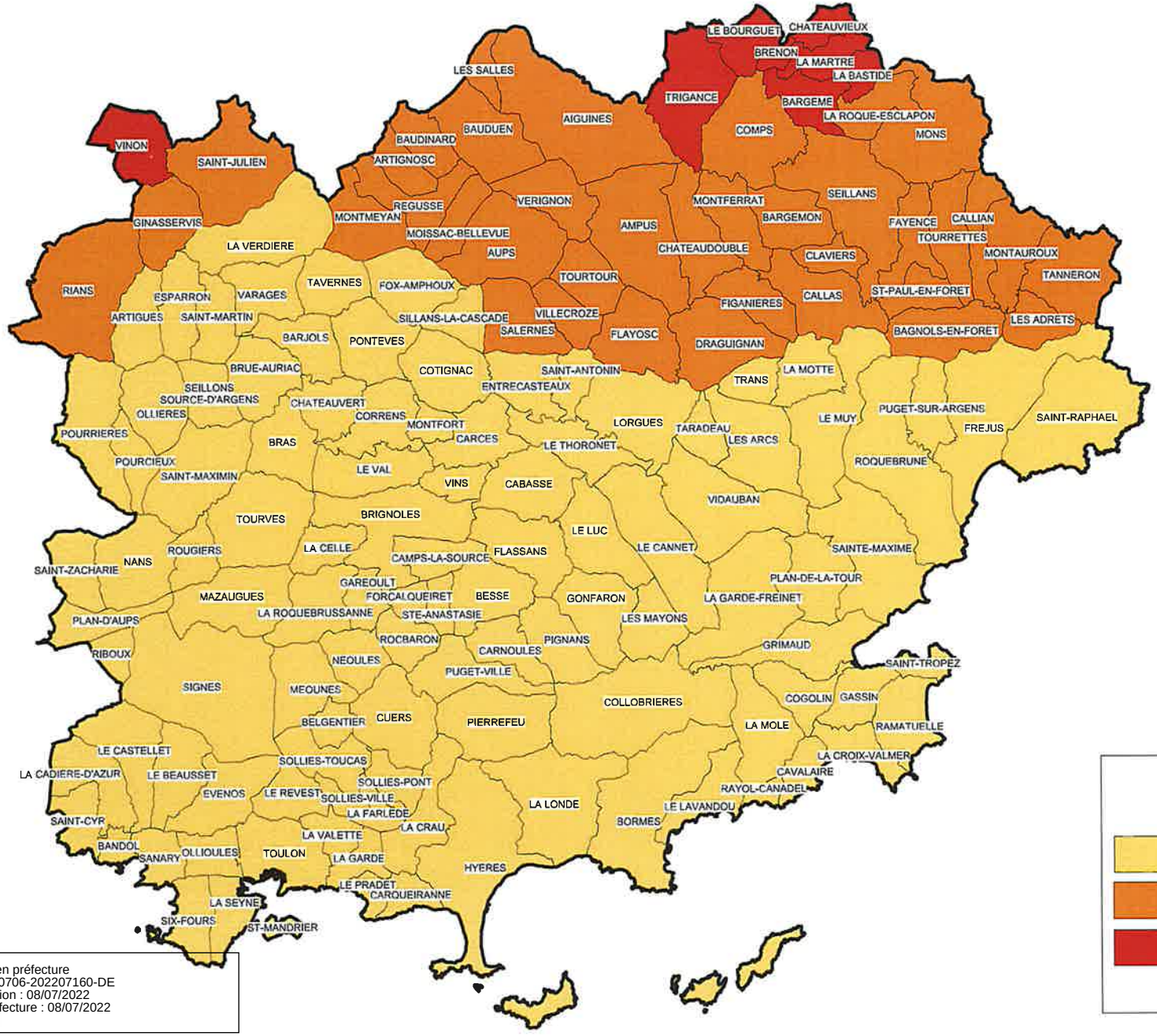
Date de création de la fiche : avril 2011 mise à jour :

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

PRÉFET DU VAR

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ZONES DE SISMICITE DU VAR
Décret du 22 octobre 2010



LEGENDE

- Zone de sismicité faible (2)
- Zone de sismicité modérée (3)
- Zone de sismicité moyenne (4)

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de transmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

DATE : MAI 2011
BD CARTO©IGN2006

Etat des **nuisances sonores aériennes**

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du / / mis à jour le / /

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	**commune**
	83230	Bormes-les-Mimosas

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB [1] **oui** **non** x

révisé **approuvé** date / /

[1] **Si oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** **non** x

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB [1] **oui** **non** x

révisé **approuvé** / / date / /

[1] **Si oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit défnie comme :

zone A[1]	**zone B**[2]	**zone C**[3]	**zone D**[4]
forte	forte	modérée	

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de .....
peut être consulté à la maire de la commune de .....
où est sis l'immeuble.

vendeur / bailleur | date / lieu | **acquéreur** / locataire

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus.consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20220706-202207160-DE
Date de télétransmission : 08/07/2022
Date de réception préfecture : 08/07/2022

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération N.2022/07/160 - Objet : Contrat préliminaire de réservation d'un bien à vendre en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans l'ensemble immobilier dénommé "Le Patio du Pin" - Future maison de santé - autorisation de signature

---

Date de transmission de l'acte : 08/07/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 08/07/2022

Numéro de l'acte : 202207160 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 083-218300192-20220706-202207160-DE

Date de décision : 06/07/2022

Acte transmis par : Charles MALOT

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.6. Autres actes de gestion du domaine prive