



## EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

### Séance du 30 octobre 2025

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

**M. Mohamed MAHALI**

**Administrateurs en exercice : 27**

**Présents : 18**

M. MAHALI	M. CAVANNA	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	Mme MATHERON	M. STOJANOV
Mme BASS	M. GARCIN	M. RICHARD	Mme VALVERDE
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	Mme RIQUELME	
Mme BOUCHKARA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS	

**Absents/excusés avant donné pouvoir : 6**

M. BEN MIHOUB	à	M. RICHARD
Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD
M. DOYER	à	M. MAHALI

M. GILLET	à	M. MAHALI
M. MORENO	à	M. CAVANNA
Mme PANAGOS	à	M. GARCIN

**Absents/excusés : 3**

M. DE ARAUJO	Mme FORTIAS	Mme PIN
--------------	-------------	---------

**Nombre de votants (présents + représentés) : 24**

#### **DELIBERATION 25-56**

Autorisation de  
signature d'un  
protocole  
transactionnel mettant  
fin au différend THM /  
TOULON ESTEREL –  
Réserves à réception

#### **N° 25-56 – L'ESTEREL – ACQUISITION EN VEFA — PROTOCOLE TRANSACTIONNEL SUITE A RESERVES A LIVRAISON**

Mesdames, Messieurs,

Monsieur le Président présente le rapport suivant :

Le 31 octobre 2019, THM a acquis en l'état de futur achèvement, un bâtiment de 39 logements et 39 emplacements de stationnement au sein de la résidence « l'Estérel », boulevard Blanqui à Toulon, comportant en totalité, 95 logements et 95 parkings, auprès de la SAS TOULON ESTEREL, entité gérée par la Société Anonyme UNITI.

Lors de la livraison en septembre 2021, les biens vendus faisaient l'objet de nombreuses réserves en raison de différents vices de construction et défauts de conformité.

Face à l'inertie du vendeur, THM a été contraint d'attirer cette société en justice en sollicitant la mise en place d'une expertise judiciaire.

En avril 2025, l'Expert Judiciaire désigné dans ce dossier, a rendu son rapport mettant en exergue les dernières anomalies restées en suspens et n'ayant pas fait jusqu'à lors, l'objet de reprises.

Il s'agit de :

- Réserves diverses estimées par l'Expert Judiciaire à 8 970 €
- Non-conformités de l'aménagement des cuisines de 12 logements, préjudice estimé à 6 000 €
- Non-conformité de l'aménagement spécifique d'une cuisine (logt 32 – évier/chaudière) préjudice estimé à 1 000 €
- Non-conformité de l'aménagement du hall (logt 39) préjudice estimé à 1 500 €
- Contradiction dans la notice descriptive des travaux quant à la nature de l'isolant des combles, préjudice estimé 1 000 €
- Individualisation du système de désenfumage, coût d'adaptation estimé à 890 €.

Par ailleurs, THM a pris à sa charge les honoraires de l'Expert Judiciaire pour un total de 9 780 €.

Les sociétés TOULON ESTEREL et UNITI, qui depuis quelques temps ont procédé au remplacement de certains de leurs personnels, ont souhaité trouver une issue amiable à ce contentieux.

Ainsi, lors d'une récente réunion THM / SAS TOULON ESTEREL / SA UNITI et avocats respectifs, il a été envisagé de mettre un terme à ce différend par la rédaction d'un protocole transactionnel.

A cet égard, la SAS TOULON ESTEREL s'engagerait à indemniser THM à hauteur de 18 470 €, pour ce qui relève des réserves et non-conformités, à faire elle-même réaliser l'individualisation du désenfumage du bâtiment vendu à THM et à partager le coût des honoraires de l'Expert Judiciaire, soit 4 890 €, représentant un montant indemnitaire total de 23 360 €.

*Il est précisé que le protocole d'accord joint en annexe, rédigé par THM et son conseil est au moment de la rédaction de la présente délibération, en cours d'examen par la société TOULON ESTEREL.*

En conséquence, afin de mettre un terme à ce contentieux quelque peu ancien, il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser la Directrice Générale à signer le protocole transactionnel annexé à la présente délibération, portant extinction du litige avec la Société par Actions Simplifiées TOULON ESTEREL et entraînant un versement indemnitaire en faveur de THM, de 23 360 € et ce, à la condition qu'aucune modification substantielle ne soit sollicitée par la partie adverse, auquel cas, le Conseil d'Administration de THM serait de nouveau saisi.

#### **Le Conseil d'Administration,**

**Vu** les articles R421-16 et R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**Considérant** que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

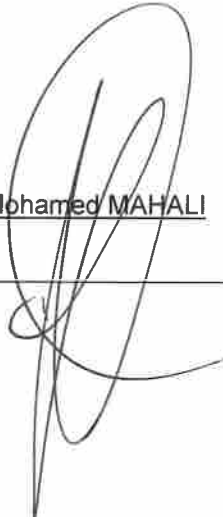
Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	24	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

**Article 1**

**AUTORISE** la Directrice Générale à signer le protocole transactionnel annexé à la présente délibération, portant extinction du litige avec la Société par Actions Simplifiées TOULON ESTEREL et entraînant un versement indemnitaire en faveur de THM, de 23 360 € et ce, à la condition qu'aucune modification substantielle ne soit sollicitée par la partie adverse, auquel cas, le Conseil d'Administration de THM serait de nouveau saisi.

 Le Président du Conseil d'Administration,

  
Mohamed MAHALI

## **PROTOCOLE D'ACCORD**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**TOULON HABITAT MEDITERRANEE**, dont le sigle est THM, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, inscrit au R.C.S. de TOULON sous le numéro 278.300.017, dont le siège social est sis, Le Saint Matthieu, Avenue Franklin Roosevelt - 83076 TOULON Cedex, représenté par Mme Christel MONDOLONI, Directrice Générale, dûment habilitée par délibération n° ..... du Conseil d'Administration du 30 octobre 2025

D'UNE PART,

**TOULON ESTEREL**, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique, inscrite au RCS de Montpellier sous le n° 810 220 384, dont le siège social est sis à Sète (34200) 310 avenue du Maréchal Juin, chez UNITI, Pôle Santé Thau, 5<sup>ème</sup> étage, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Suivant acte du 31.10.2019, la SAS TOULON ESTEREL a vendu à TOULON HABITAT MEDITERRANEE, en l'état futur d'achèvement, notamment un bâtiment désigné bâtiment B, comprenant 39 logements et 39 places de parkings, sur un terrain sis Avenue Auguste Blanqui, 83000 TOULON.

La livraison est intervenue le 21.09.2021, avec de nombreuses réserves.

Par lettres des 9 septembre 2021, 18 et 30 novembre 2021, 10 et 13 décembre 2021, 17 et 22 janvier 2022, et 24 février 2022, différents vices de construction et défauts de conformité ont été portés à la connaissance de la SAS TOULON ESTEREL, et de nouveau mentionnés globalement par lettre de mise en demeure du 10.08.2022.

Par 2 lettres du même jour, la SAS TOULON ESTEREL a été mise en demeure de produire différents documents.

Par une dernière lettre du même jour, la SAS TOULON ESTEREL a été mise en demeure de reprendre les réserves formulées lors de la livraison.

Par lettre de son Conseil du 02.09.2022, la SAS TOULON ESTEREL a communiqué une partie des documents sollicités.

TOULON HABITAT MEDITERRANEE a, les 7 et 12 septembre 2022, fait constater l'ensemble des réserves, vices, désordres et non conformités affectant l'ouvrage.

Suivant exploit du 29.09.2022, TOULON HABITAT MEDITERRANEE a saisi le juge des référés d'une demande de mise en place d'une expertise judiciaire, à laquelle il a été fait droit par Ordonnance du 19.05.2023.

L'Expertise, confiée à M. Philippe LEDOUX, lequel a déposé son rapport le 04.04.2025, dans lequel il retient :

- *Point n°1 : La reprise des réserves a été chiffrée par TOULON ESTEREL à 9.000 € HT,*

*TOULON HABITAT MEDITERRANEE a accepté que TOULON ESTEREL procède à la levée de ces réserves suivant devis produit.*

*Il y a par ailleurs lieu de prévoir la mise en conformité de la cuisine du logement 32 que l'expert estime à 1.000 € HT*

- *Point n°2 : TOULON HABITAT MEDITERRANEE propose de garder les ouvrages en l'état, et d'établir une réfaction de 500 €/ logement soit 5500 € sur le marché (le logement 32 ne doit pas être inclus dans ce décompte).*
- *Point n°3 : L'expert avait estimé la reprise des cloisonnements à 1.500 €.*

*Toulon Habitat Méditerranée propose de garder les ouvrages en l'état, et d'établir une réfaction de 1.500 € sur le marché.*

- *Point n°4 : Au regard des contradictions entre les pièces, TOULON HABITAT MEDITERRANEE a proposé une réfaction du marché de 1.000 € TTC.*
- *Point n°5 TOULON HABITAT MEDITERRANEE a accepté (dire du 13 Novembre 2024) la prise en charge de l'individualisation du désenfumage de son bâtiment.*

*Pour mémoire, le devis est de 890 € HT,*

L'Expertise judiciaire a été taxée à hauteur de 9.780 € TTC.

Pendant le cours des opérations expertales, et suivant exploit du 15.05.2024, TOULON HABITAT MEDITERRANEE a saisi le Tribunal Judiciaire de Toulon des demandes suivantes :

- *Condamner la SAS TOULON ESTEREL à réparer l'ensemble des réserves, vices, désordres et non conformités affectant l'ouvrage et mentionnés dans les présentes, les pièces y visées et le Procès-Verbal de constat dénoncé en-tête de celle des présentes ;*
- *Surseoir à statuer, sur le montant de son obligation, dans l'attente du dépôt, par l'Expert judiciaire, de son rapport définitif ;*
- *Condamner la SAS TOULON ESTEREL à payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux entiers dépens, distraits au profit de Maître Olivier SINELLE, Avocat, sur son offre de droits, et conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC ;*
- *Ordonner en tant que de besoin l'exécution provisoire de la décision à intervenir.*

C'est en cet état, et conscients du coût, des délais, de la publicité et des aléas inhérents à tout contentieux que les parties, par l'intermédiaire de leur conseil respectif, ont engagé des pourparlers en vue de tenter de trouver une solution amiable à leur différend.

AINSI, APRES DISCUSSIONS ET CONCESSIONS RECIPROQUES, ET EN VUE DE METTRE FIN SANS RESERVE AU LITIGE QUI LES OPPOSE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU A TITRE TRANSACTIONNEL, IRREVOCABLE ET DEFINITIF CE QUI

SUIT, SANS QUE LEDIT PROTOCOLE EMPORTE ACCORD OU RECONNAISSANCE DES ARGUMENTATIONS ET POSITIONS RESPECTIVES DES PARTIES.

En préambule, il est rappelé qu'il résulte des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des Parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des Parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les Parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par les rédacteurs des Présentes, les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait à sa connaissance déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit relatée aux Présentes.

Enfin, les Parties affirment avoir librement négocié les stipulations de la présente Transaction, et notamment ses modalités financières, conformément aux dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Le présent préambule fait partie intégrante de la Transaction.

### **CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT :**

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

La société TOULON ESTEREL procède à l'individualisation du désenfumage du bâtiment B, vendu à TOULON HABITAT MEDITERRANEE, et règle à TOULON HABITAT MEDITERRANEE à titre d'indemnité correspondant aux postes retenus par l'Expert Judiciaire (détail ci-dessous), la somme de 18 470 €, à laquelle s'ajoute la moitié des honoraires de l'Expert Judiciaire, soit 4 890 €, représentant un total indemnitaire de **23 360 €**.

POSTES RETENUS PAR L'EXPERT JUDICIAIRE	MONTANTS
35 réserves non levées	8 970 €
Non-conformité plans vente cuisines 12 logements : N° 2 – 3 – 4 – 9 – 16 – 17 – 28 – 29 – 30 – 31 – 35 – 36	6 000 €
Non-conformité logement 32	1 000 €
Aménagement hall logement 39 – cloison	1 500 €
Isolation combles	1 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>18 470 €</b>



TOULON HABITAT MEDITERRANEE fait son affaire personnelle de conserver le bâtiment en l'état ou de faire les reprises nécessaires, avec la somme susvisée.

TOULON ESTEREL renonce à toute demande, instance ou action relative à la conclusion, l'exécution ou la livraison des biens vendus, ainsi qu'à la condamnation provisoire de TOULON HABITAT MEDITERRANEE aux dépens de la procédure de référé.

En contrepartie, TOULON HABITAT MEDITERRANEE se désiste de son action actuellement pendante devant le Tribunal Judciaire de Toulon, et enrôlée devant la 4<sup>e</sup>Chambre sous le n°24/03148, TOULON ESTEREL n'étant plus tenue, pour l'avenir, que dans les termes des dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, ainsi que par le présent protocole.

#### Article 2 :

TOULON HABITAT MEDITERRANEE accepte cette proposition et se déclare rempli de ses droits.

TOULON ESTEREL procède à l'individualisation du désenfumage du bâtiment litigieux , et règle à TOULON HABITAT MEDITERRANEE à titre d'indemnité correspondant aux postes retenus par l'Expert Judiciaire (détail ci-dessus), la somme de 18 470 €, à laquelle s'ajoute la moitié des honoraires de l'Expert Judiciaire, soit 4 890 €, représentant un total indemnitaire de **23 360 €**.

TOULON HABITAT MEDITERRANEE fait son affaire personnelle de conserver le bâtiment en l'état ou de faire les reprises nécessaires, avec la somme susvisée.

TOULON ESTEREL renonce à toute demande, instance ou action relative à la conclusion, l'exécution ou la livraison des biens vendus, ainsi qu'à la condamnation provisoire de TOULON HABITAT MEDITERRANEE aux dépens de la procédure de référé.

En contrepartie, TOULON HABITAT MEDITERRANEE se désiste de son action actuellement pendante devant le Tribunal Judciaire de Toulon, et enrôlée devant la 4<sup>e</sup>Chambre sous le n°24/03148, TOULON ESTEREL n'étant plus tenue, pour l'avenir, que dans les termes des dispositions de l'article 1646-1 du Code civil.

#### Article 3 :

Les parties formaliseront des conclusions de désistement d'action, et d'acceptation dudit désistement, devant le Tribunal Judiciaire de de Toulon, dans le prolongement de la signature des présentes, chacune conservant à sa charge les frais irrépétibles ou de procédure par elle jusqu'ici exposés.

#### Article 4 :

Les Parties déclarent que leur consentement est donné de manière libre et éclairé, rappel étant notamment fait des dispositions des articles 2044 et 2052 du Code civil :

Article 2044 du Code civil : « *La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit* ».

Article 2052 du Code civil : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Sans valoir reconnaissance par chacune des Parties du bien-fondé des prétentions de l'autre, le présent Protocole vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil, en particulier des dispositions de l'article 2052 du Code civil aux termes desquelles les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

En conséquence, sous réserve de sa parfaite exécution, le présent Protocole règle entre les Parties – qui s'estiment pleinement remplies de leurs droits et reconnaissent ne plus rien avoir à se réclamer directement ou indirectement, définitivement et sans réserve – tout litige né ou à naître relatif aux faits, griefs et procédures rappelés en préambule des Présentes, et emporte renonciation à tous droits, actions et prétentions de ce chef.

#### Article 5 :

Les Parties s'engagent à garder strictement confidentiel le contenu de la présente Transaction et s'interdisent d'en diffuser la teneur à qui que ce soit à l'exception des administrations fiscale et sociale qui en feraient la demande et des tribunaux pour l'exécution des Présentes.

Les Parties expriment leur souci de mutuel apaisement, et leur souhait de garder à leurs relations un caractère d'estime et de courtoisie.

En conséquence, elles s'interdisent toute déclaration comme tout comportement qui pourrait avoir, par quelque moyen que ce soit, directement ou indirectement, un retentissement défavorable sur la réputation de l'autre Partie.

#### Article 6 :

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des Présentes, rendraient l'exécution de la Transaction excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

#### Article 7 :

Conformément aux dispositions de l'article 1145 du Code civil, chaque Partie déclare, sous sa seule responsabilité, que l'objet des Présentes est utile à la réalisation de son objet social tel que défini dans ses statuts, et décharge tout rédacteur des Présentes de procéder à toute vérification à ce titre.

#### Article 8 :

Les Présentes forment un tout indivisible. Cependant, si l'une quelconque des stipulations des Présentes ou si l'application des Présentes dans certaines circonstances était considérée comme non opposable, invalide, nulle ou illicite selon une règle de droit ou par un tribunal judiciaire ou arbitral, une



autorité gouvernementale ou une administration compétente, cette clause serait considérée comme non écrite ou non applicable dans ladite circonstance et les autres dispositions des Présentes n'en seraient pas affectées, à la condition toutefois que l'économie et l'équilibre général des Présentes n'en soient pas affectés et que cela n'affecte pas, pour l'une des Parties, le bienfondé et/ou la légalité même de sa participation aux Présentes.

A défaut, les Présentes deviendraient caduques, nulles et non avenues, sauf si toutes les Parties, qui en prennent d'ores et déjà l'engagement ferme et irrévocable, parviennent de bonne foi et après négociations rapides à remplacer la clause inapplicable par des dispositions applicables, valides ou licites qui auront un effet identique ou aussi proche que possible.

#### Article 9 :

Les Parties conviennent expressément que la présente Transaction est soumise au droit français. Les différentes stipulations, concessions et obligations résultant du Protocole, constituent un ensemble unique et indivisible.

Tous différends nés au titre du Protocole seront de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de TOULON.

Chaque Partie conserve à sa charge les frais et honoraires des conseils dont elles se sont entourées jusqu'alors, et dans le cadre de la négociation, la rédaction et la régularisation des présentes et leurs suites.

#### Article 10 :

Les Parties déclarant connaître parfaitement les actes de procédures et les pièces versées aux débats par chacune d'entre elles, ainsi que leurs argumentations et positions respectives, et dispensent expressément les rédacteurs de les annexer aux Présentes, les déchargeant par avance de toute responsabilité à ce titre.

#### Article 11 :

Les Parties décident de ne pas procéder aux formalités d'enregistrement de la présente Transaction, en tout état de cause facultative.

#### Article 12 :

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties déclarent faire éllection de domicile à leur adresse ou siège social visés en-tête des Présentes.

Toutes les notifications ou communications au titre des Présentes devront être faites à ces adresses par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en mains propres contre décharge ou, si la notification ou communication ne revêt aucun caractère de gravité ou comminatoire, par tous moyens présentant date certaine (notamment par courriel).

Elles pourront, en cas d'urgence, être faites par télécopie ou courriel, sous réserve d'être confirmées sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en mains propres contre décharge si l'objet le justifie.

Toute modification d'une de ces adresses devra être signifiée sans délai par lettre recommandée A.R. à l'autre Partie.

Fait à Toulon, en deux exemplaires, le

TOULON HABITAT  
MEDITERRANEE

TOULON ESTEREL

PROJET