

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 06 novembre 2017

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	21	4

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Action Foncière -
Antibes - Tracé du Bus Tram Section 2 -
Acquisition de l'emprise nécessaire
appartenant à la copropriété la Sarrazine
et mise à disposition d'une partie de
parcelles leur appartenant

- ☒ Original
☐ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2017.180

Date de la convocation :

Le 30/10/2017

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **17 NOV. 2017**

de la réception s/Préfecture
en date du **14 NOV. 2017**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

L'an deux mil dix-sept et le 06 novembre à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Marc DAUNIS, Guilaïne DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Marguerite BLAZY

Monsieur LEONETTI,

Dans le cadre du développement d'une politique active en faveur des transports en commun et dans le prolongement des documents directeurs qu'elle a adoptés, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, par délibération n°CC.2013.067 du 03 avril 2013, a déclaré d'intérêt général le projet de création de bus à haut niveau de services (BHNS), dénommé bus-tram, reliant la gare ferroviaire d'Antibes au parc d'activités de Sophia Antipolis, traversant le territoire des communes d'Antibes, Biot, Vallauris et Valbonne.

Afin que le BHNS soit indépendant des aléas de circulation, il est prévu l'aménagement d'une voie dédiée sur la quasi-totalité du parcours. Il comprendra un tronç commun de la gare ferroviaire d'Antibes (Pôle d'Echanges d'Antibes) jusqu'au quartier des Trois Moulins puis deux branches pour relier Sophia Antipolis.

- l'une vers le Nord, en direction du quartier de Saint Philippe à Biot ;
- l'autre vers l'Ouest, en direction de la future zone d'activités des Clausonnes à Valbonne.

Suivant arrêté du 18 juin 2013, Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a déclaré d'utilité publique ce projet d'aménagement, qui implique la maîtrise publique du foncier, soit par voie amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

C'est dans ce contexte que vous est soumis pour approbation le protocole d'accord à intervenir avec le syndicat des copropriétaires de la Résidence la Sarrazine représenté par le cabinet Deliquaire qui prévoit :

- d'une part, la cession des emprises nécessaires au tracé du Bus Tram, leur indemnisation ;
- d'autre part, l'occupation partielle de terrain pendant la durée des travaux ainsi que leur indemnisation (les travaux seront réalisés par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au titre de l'indemnisation).

Les cessions concernées sont les suivantes :

- une emprise de 263 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n° 284,
- une emprise de 268 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n° 285,
- une emprise de 75 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n° 286.

Total des emprises : 606 m² moyennant les indemnités ci-après :

- Indemnité principale de 145 500 €
- Indemnité de remploi de 15 550 €
- Coût de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires du 12 septembre 2017 de 2 000 €.

L'occupation temporaire concerne une superficie de 850 m² pour une durée de 10 mois, moyennant une indemnité de 20 000 €.

Pour l'ensemble, l'indemnité totale s'élève à : **183 050 €.**

A cela s'ajoutent les travaux suivants : déplacement sur le domaine public du transformateur EDF, construction de 3 murs de soutènement, installation d'une clôture, restitution de 2 places de stationnement, mise en place d'un feu de signalisation tricolore, réalisation des mesures acoustiques, réalisation d'un revêtement dit acoustique et/ou rehaussement du mur de soutènement.

Considérant que par délibération n°CC.2014.005 du 14 avril 2014 et conformément aux dispositions de l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil Communautaire a chargé le Bureau de procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la Communauté d'Agglomération ;

Vu les crédits qui figurent au budget de l'exercice en cours ;

Vu l'estimation de France domaine ;

Vu les conditions d'indemnisation acceptées par la copropriété « Résidence La Sarrazine » ;

Il est donc demandé au Bureau Communautaire :

- d'approuver les modalités de la cession des emprises suivantes, appartenant à la copropriété « Résidence La SARRAZINE » :
 - 263 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n°284 d'une superficie de 314 m² ;
 - 268 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n°285 d'une superficie de 884 m² ;
 - 75 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n°286 d'une superficie de 16 072 m² ;

Moyennant les indemnités ci-après :

- Indemnité principale de 145 500 €
 - Indemnité de remploi de 15 550 €
 - Coût de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires du 12 septembre 2017 de 2 000 €.
- d'accepter les conditions de l'occupation du terrain à intervenir avec la copropriété « Résidence La Sarrazine » d'une surface de 850 m² pour une durée de dix mois moyennant une indemnité de **20 000 €** ;
- d'autoriser le versement d'une indemnité totale de **183 050 €** à imputer sur les crédits de la ligne 2115 au Budget général (Foncier du BHNS) ;
- d'approuver la réalisation des travaux suivants : déplacement sur le domaine public du transformateur EDF, construction de 3 murs de soutènement, installation d'une clôture, restitution de 2 places de stationnement, mise en place d'un feu de signalisation tricolore, réalisation des mesures acoustiques, réalisation d'un revêtement dit acoustique et/ou rehaussement du mur de soutènement ;
- d'approuver les termes du projet de protocole d'accord, joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole d'accord à intervenir avec le syndicat des copropriétaires de la Résidence « la Sarrazine » représenté par le cabinet Deliquaire.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver les modalités de la cession des emprises suivantes, appartenant à la copropriété « Résidence La SARRAZINE » :
 - 263 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n°284 d'une superficie de 314 m² ;
 - 268 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n°285 d'une superficie de 884 m² ;
 - 75 m² à prélever sur parcelle cadastrée section AR n°286 d'une superficie de 16 072 m² ;

Moyennant les indemnités ci-après :

- Indemnité principale de 145 500 €
 - Indemnité de remploi de 15 550 €
 - Coût de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires du 12 septembre 2017 de 2 000 €.

- d'accepter les conditions de l'occupation du terrain à intervenir avec la copropriété « Résidence La Sarrazine » d'une surface de 850 m² pour une durée de dix mois moyennant une indemnité de **20 000 €** ;
- d'autoriser le versement d'une indemnité totale de **183 050 €** à imputer sur les crédits de la ligne 2115 au Budget général (Foncier du BHNS) ;
- d'approuver la réalisation des travaux suivants : déplacement sur le domaine public du transformateur EDF, construction de 3 murs de soutènement, installation d'une clôture, restitution de 2 places de stationnement, mise en place d'un feu de signalisation tricolore, réalisation des mesures acoustiques, réalisation d'un revêtement dit acoustique et/ou rehaussement du mur de soutènement ;
- d'approuver les termes du projet de protocole d'accord, joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole d'accord à intervenir avec le syndicat des copropriétaires de la Résidence « la Sarrazine » représenté par le cabinet Deliquaire.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 06 novembre 2017
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

ATTESTATION D'ASSURANCE

Nous, soussignés **MSIG Insurance Europe AG**, Succursale en France, sis 65 Rue de la Victoire – 75009 PARIS – certifions par la présente que la Société :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS
449, route des Crêtes – BP 43
06901 SOPHIA ANTIPOLIS Cedex

a souscrit auprès de notre Compagnie, un contrat d'assurance de **RESPONSABILITE CIVILE** portant le numéro F210.17.1181/1.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la **RESPONSABILITE CIVILE** pouvant incomber à l'Assuré, en sa qualité de maître d'ouvrage, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers résultant des travaux du bus-tram et ce dans la limite des montants de garantie ci-après :

RESPONSABILITE CIVILE GENERALE AVANT ET APRES TRAVAUX/LIVRAISON

Tous dommages confondus (dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non) **par sinistre (et par année d'assurance pour la RC après travaux/livraison) ..15 000 000 €**

Dont :

Dommages immatériels non consécutifs **par sinistre (et par année d'assurance pour la RC après travaux/livraison)5 000 000 €**
Dommages résultant d'atteintes à l'environnement accidentelles **par année d'assurance.....10 000 000 €**
Faute inexcusable de l'employeur **par année d'assurance 12 500 000 € et 2 500 000 € par sinistre**

RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE OUVRAGES NON SOUMIS par année d'assurance10 000 000 €

La présente attestation valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017 à minuit, est délivrée, sous réserve du paiement de la prime d'assurance, pour servir et valoir ce que de droit et ne peut engager la Compagnie au delà des clauses, termes et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Paris, le 6 septembre 2017

MSIG Insurance Europe AG

65, rue de la Victoire 75009 Paris

Tel : 01 40 67 42 42 – Fax : 01 40 67 12 34

RCS Paris 753143882 APE 6512Z

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 15 bis, rue Delille 06073 NICE CEDEX 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphane ALENGRY

Téléphone : 04 92 17 76 51

Courriel : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : avis 2017-004V1437

Le 12/10/2017

Le Directeur départemental des Finances publiques
à

Monsieur le Président de la CASA

Service Action Foncière

Les genets – 449, route des crêtes

06901 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISES « LA SARRAZINE »

ADRESSE DU BIEN : AVENUE DE LA SARRAZINE ET CHEMIN DE SAINT CLAUDE– 06600 ANTIBES

VALEUR VÉNALE : 150 000 € / INDEMNITÉ DE REMploi : 16 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT : CASA

AFFAIRE SUIVIE PAR GENEVIÈVE DUTEIL

2 – Date de consultation : 06/10/2017
Date de réception : 06/10/2017
Date de visite :
Date de constitution du dossier « en état » : 06/10/2017

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

Acquisition d'une emprise de terrain dans le cadre de l'aménagement d'un transport en site propre BUS TRAM, déclaration d'utilité publique en date du 18/06/2013.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section AR n°284/285/286 (p).

Description du bien : trois emprises en nature de jardin d'une superficie respective de 263 m² (à prélever sur la parcelle AR 284), 268 m² (à prélever sur la parcelle AR 285) et 75 m² (à prélever sur la parcelle AR 286). Superficie totale à acquérir : 606 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « La Sarrazine ».

Situation d'occupation : libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Les emprises sont situées en zone UCb3 au PLU. ER CA/191-7 pour projet TCSP au profit de la CASA.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à 150 000 €.

L'indemnité de emploi est estimée à 16 000 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La valeur vénale est exprimée hors taxes et hors droits.

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques,

L'Inspecteur des Finances publiques,


Stéphane ALENGRY



PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

MODIFICATION
DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Document d'arpentage établi en application de
l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

département
06 - ALPES-MARITIMES
commune
004 - ANTIBES
section
AR
feuille

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

ESQUISSE

☐ Changement de limite(s) de propriété
☐ Rectification de limites figurées au plan cadastral
☐ Nouvel agencement de la propriété
☐ Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal
de bornage sans modifications des limites parcellaires
figurées au plan cadastral (3)

Document établi pour (2)

☐ Document d'arpentage numérique
Libellé du fichier numérique associé : 004000A R0284.INF

☐ Lotissement
☒ Expropriation

DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification
Copropriété "LA SARRAZINE"

propriétaire(s) après modification
Copropriété "LA SARRAZINE"

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SOPHIA-ANTIPOLIS

PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT
M. Jean-Luc ROUX
AGATE Géomètres-Experts
20 rue Paul Helbronner
38100 GRENOBLE

Procès-verbal 6493 N exp joint
oui ☐ (2) numéro :
non ☐ (2)

Date de réception du document
Date de l'application sur PCI
Régime du format DA numérique

(1) Rayer la mention inutile; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire
(2) Cocher la case correspondante.
(3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité
foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

N° 6463 N - 2010 01 31 155 FO - CSJNC-06FP-1421 - NOVEMBRE 2010

INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité foncière dans un bureau des hypothèques doit
indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance, la désignation cadastrale
(section, numéro de plan, lieu-dit).

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION
DU CADASTRE

Article 25 (partiel) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage,
doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est
soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification
et numérotage des nouveaux lots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par
l'Administration, dont la liste est consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à
l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution
des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations
exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients
(bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation
d'affichage du prix des prestations.

RÉUNIONS DE PARCELLES. - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les
parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard
du fichier immobilier parcellaire toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe,
non grevées de droits différents.

DIVISIONS DE PARCELLES. - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE. - Elle est effectuée à la demande
des propriétaires. Elle a pour objet de constater la conformité des limites cadastrales avec la situation au plan de
terrain. Elle est établie par un professionnel agréé par le Service du Cadastre. Elle est établie à l'issue de l'opération
des lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).
Bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Nous soussigné(s) Copropriété "LA SARRAZINE"

(1) Demande

☐ la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
☐ la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier
et les indications du présent document pour le surplus (2).
☒ la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document
d'arpentage.
☐ l'application d'un procès-verbal
d'arpentage.

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

A _____ le _____ Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

Copropriété

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service

(1) Cocher la case correspondante.
(2) Au cas où l'acte à publier est susceptible de ne pas intéresser la totalité des parcelles divisées, mais que le propriétaire désire,
en tout état de cause, l'application intégrale du document d'arpentage.

CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES

(colonnes 5, 6, 12 à 16 réservées à l'Administration,

[illegible]

le Á

(1) La personne habilitée à établir le document doit identifier chaque parcelle nouvelle, sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la forme A, B, C...

Commune : 06004
ANTIBES

Numéro d'ordre du document d'arpentage :

Document vérifié et numéroté le / /

À
Par

Section : AR
Feuille(s) : 1
Qualité du plan : 4
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 08/03/2004

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRÈS UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

~~A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;~~

~~B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;~~

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 30/05/2017, par le cabinet AGATE Géomètres-Experts à Grenoble
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

À le 30/05/2017

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par (2) :

M. Jean-Luc ROUX Géomètre-Expert
à GRENOBLE

Date : 30/05/2017

Signature :

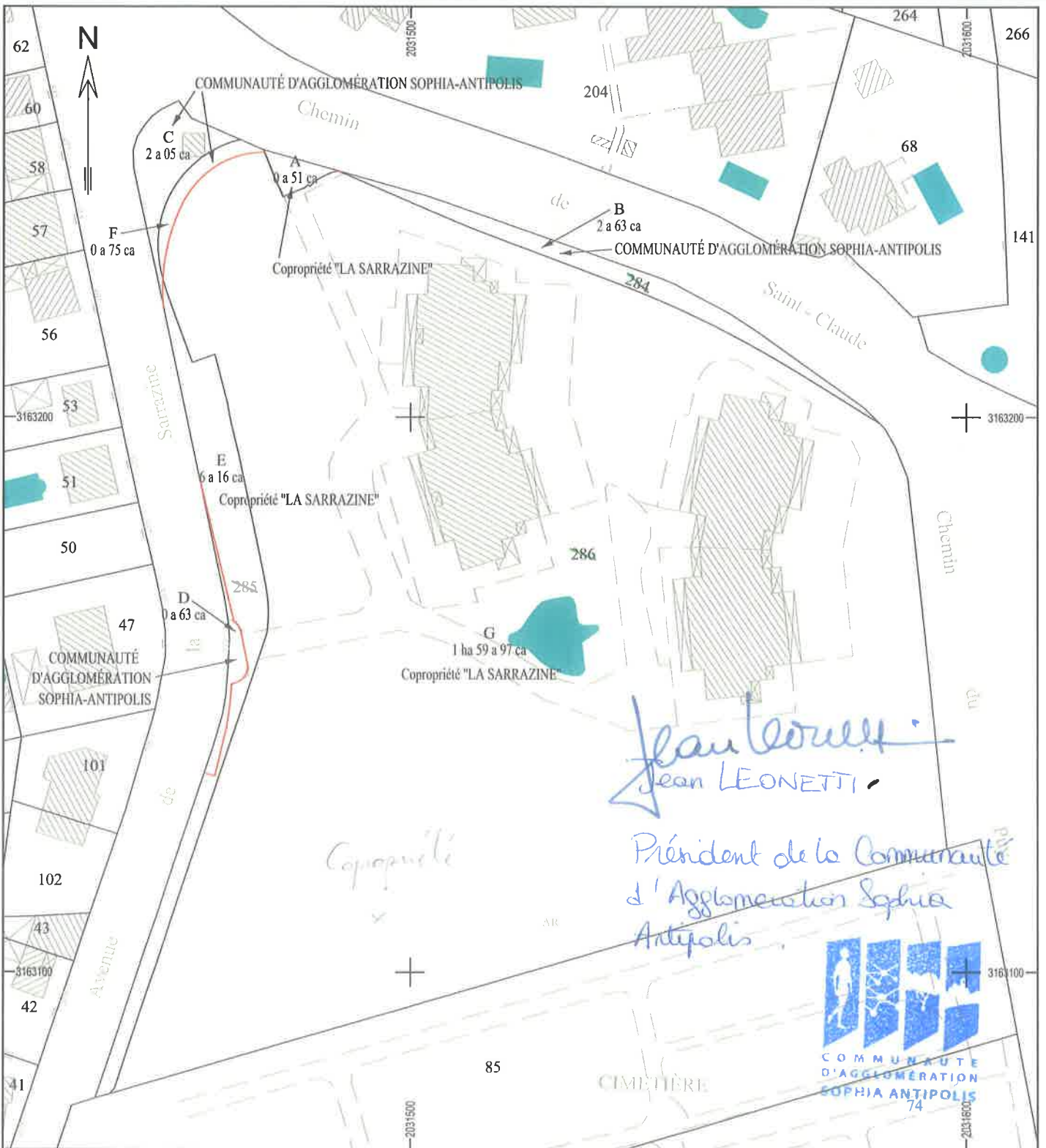
N° Dossier : 18750.0001.D02

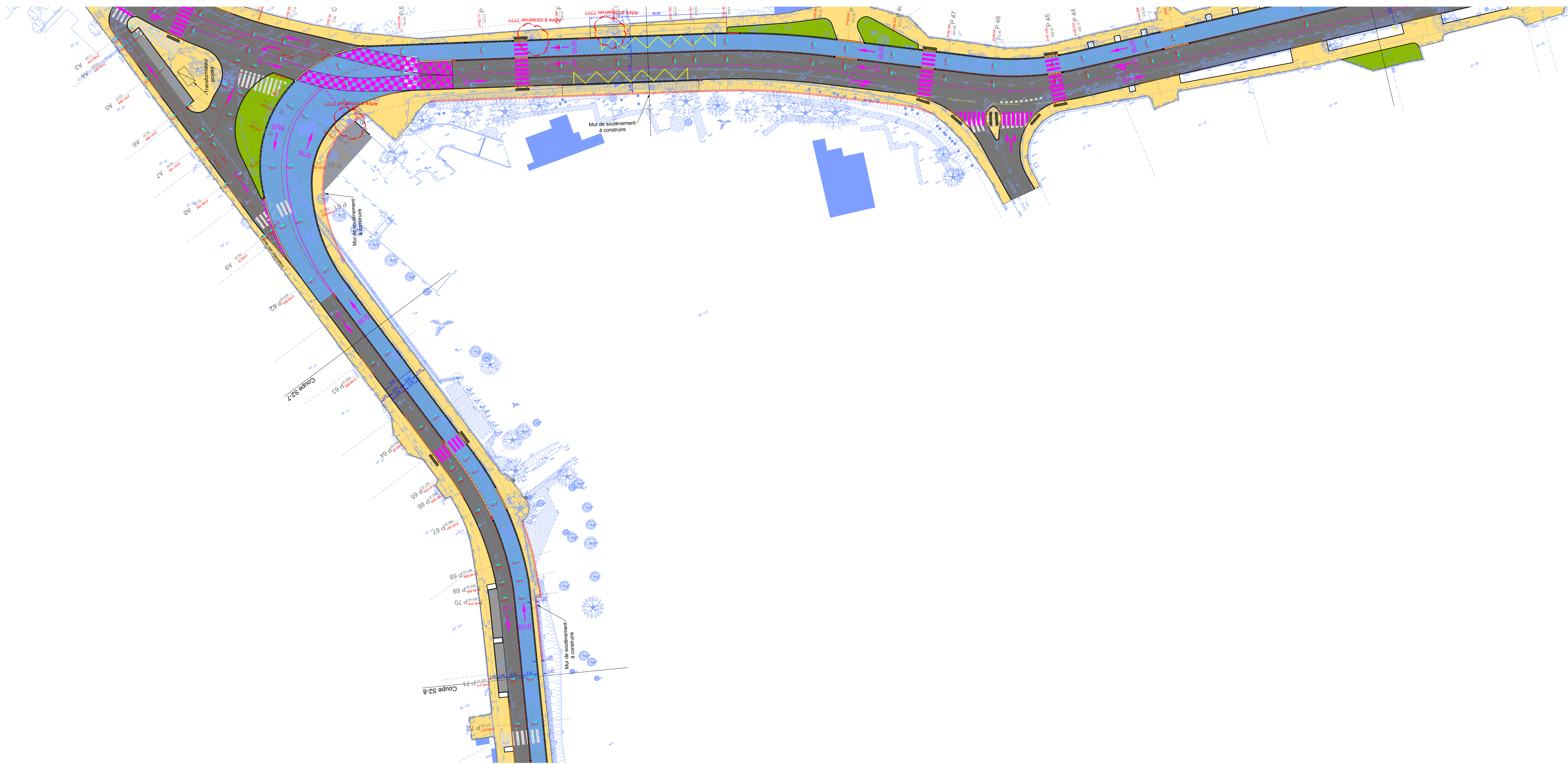
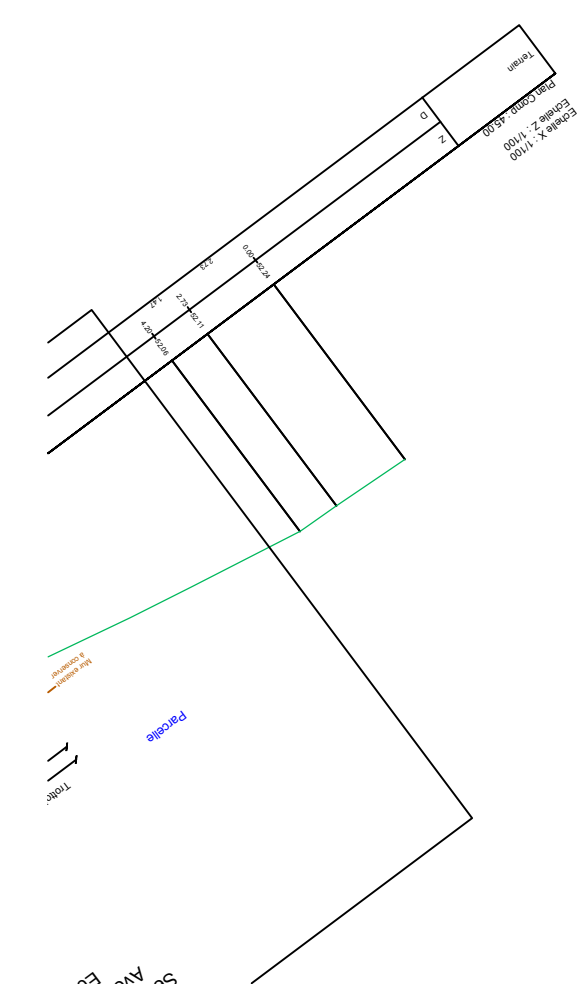
T.G.

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).

(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriante, etc.).





COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)

**CREATION DU BUS A NIVEAU DE SERVICE (BHNS) DENOMME BUS-
TRAM, RELIANT LA GARE FERROVIAIRE D'ANTIBES AU PARC
D'ACTIVITES DE SOPHIA ANTIPOLIS TRAVERSANT LES COMMUNES
D'ANTIBES, BIOT, VALLAURIS ET VALBONNE**

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES « RESIDENCE LA SARRAZINE »

domicilié 765, avenue de la Sarrazine/chemin Saint-Claude 06600 ANTIBES
représenté par son syndic en exercice, le Cabinet DELIQUAIRE,
55, avenue de Cannes – 06160 ANTIBES JUAN LES PINS

Habilité aux présentes, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale
extraordinaire des copropriétaires du 12 septembre 2017

désignée sous le
vocable « Le propriétaire»

d'une part,

La COMMUNAUTE d' AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS, dont le siège
est à ANTIBES (Alpes-Maritimes), Mairie d'ANTIBES cours Masséna, créée en
application de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et
à la simplification de la coopération intercommunale, et d'un arrêté de
Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes en date du 10
décembre 2001 modifié par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2002
et par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2011, identifiée sous le
numéro SIREN 240 600 585.

Représentée par : Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté
d'Agglomération en vertu d'une délibération du 6 novembre 2017.

désignée sous le
vocable « Le bénéficiaire »

d'autre part,

EXPOSE

Dans le cadre du développement d'une politique active en faveur des transports en commun et dans le prolongement des documents directeurs qu'elle a adoptés, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a déclaré d'intérêt général le projet de création de bus à haut niveau de services (BHNS), dénommé bus-tram, reliant la gare ferroviaire d'Antibes au parc d'activités de Sophia Antipolis, traversant le territoire des communes d'Antibes, Biot, Vallauris et Valbonne.

Par délibération CC 2013.067 du 3 avril 2013, le Conseil Communautaire a décidé de la poursuite de l'opération, en autorisant Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération déclarant ce projet d'intérêt Général.

Suivant arrêté en date du 18 juin 2013, le Préfet des Alpes Maritimes a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement d'un transport en commun en site propre pour le bus-tram.

Ce projet concerne les copropriétaires de la résidence « La Sarrazine » sise avenue de la Sarrazine, à l'angle du chemin Saint-Claude sur la commune d'Antibes.

Lors des négociations, la CASA par son maître d'œuvre EGIS a présenté au conseil syndical la modification technique du projet permettant de limiter l'impact foncier sur la parcelle de la copropriété, étant donné qu'ici qu'un nouveau document d'arpentage a été établi à cet effet par le géomètre expert faisant l'objet d'une promesse de vente.

Les travaux supposent outre une cession partielle d'emprise destinée à être incorporée dans le domaine public, une occupation temporaire de terrains en vue de la réalisation des travaux.

A cet effet, comme suite à la réunion qui s'est tenue sur site le 8 septembre 2017 et à la présentation le 12 octobre 2017 de l'étude acoustique, les parties ont convenu par le présent protocole d'accord, ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

1.1 Cession foncière :

Le Syndicat des Copropriétaires « Résidence La Sarrazine » accepte la cession au profit de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis moyennant une indemnité de **183 050 € (cent quatre-vingt-trois mille cinquante euros)** se décomposant comme suit :

-Indemnité principale :

Valeur vénale emprises partielles

145 500 €

-Indemnités accessoires :

Remploi pour déclaration d'utilité publique 15 550€

-Coût Assemblée générale extraordinaire copropriétaires 2 000 €

-Indemnité travaux d'espaces verts le long de la rue

Sarrazine et du chemin de St Claude, visant à la
reconstruction des haies végétales 20 000 €

Les surfaces de terrain à distraire de l'assiette de la copropriété identifiées dans le tableau, ci-dessous, ont fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le géomètre expert ci-annexé

Commune	Section	N°	Lieudit	Nature du Terrain	Contenance Totale	Surface à Acquérir
Antibes	AR	284*	Avenue de la Sarrazine	Sol (bâti)	314 m ²	263 m ²
	AR	285*			884 m ²	63 m ² 205 m ²
	AR	286*			16072 m ²	75 m ²

* Provenant de l'ancienne parcelle cadastrée AR 133

1.2 Occupation temporaire :

Le Syndicat des Copropriétaires « Résidence La Sarrazine » autorise, dans le cadre des travaux, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, par ses ingénieurs et agents ou toute autre entreprise mandatée par elle, à occuper de manière temporaire une surface supplémentaire de 850 m² environ, telle que définie dans les plans ci-annexés.

Cette cession et cette autorisation sont accordées par la Copropriété LA SARRAZINE sous les conditions particulières exposées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS DE LA CASA.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage sur la base du cahier technique présenté :

- à faire établir un état contradictoire des lieux avant travaux par huissier à sa charge exclusive. Cet état des lieux couvrira la surface sur les parcelles objet de la présente autorisation ;
- à réaliser le chantier en veillant à minimiser les gênes pouvant être occasionnées par celui-ci ;

- à assurer le maintien des entrées et sorties des véhicules et piétons de la copropriété durant toute la durée des travaux ;
- à déplacer sur le domaine public le transformateur situé sur la propriété ;
- à construire trois murs de soutènement, l'un avenue de la Sarrazine, un autre au niveau du carrefour Av Sarrazine/Chemin de St Claude en future limite d'emprise, après déplacement du transformateur EDF, le dernier le long du chemin de St Claude ;
- à mettre en place au-dessus du mur de soutènement du chemin St Claude, devant le bâtiment A, un écran anti-bruit permettant d'arriver à une hauteur totale d'environ 4 mètres au niveau du point bas (cf plan annexé)
- à installer suite aux mesures acoustiques, un enrobé permettant de réduire les bruits de roulement sur les voies de circulation générale du chemin Saint Claude entre l'intersection avec l'avenue de la Sarrazine jusqu'en bas de pente après le chemin du Puy ;
- à installer une clôture de hauteur comprise entre 1m50 et 2m (hauteur de 2m en cas d'absence de mur de soutènement), en limite de propriété le long du chemin de St Claude et de l'avenue de la Sarrazine ;
- à la mise en œuvre de techniques de travaux en vue de ne pas impacter les parkings existants sous-terrain et limiter l'impact sur les oliviers en particulier ;
- à restituer à l'intérieur de la copropriété les (deux) places de stationnement impactées par les travaux ;
- à mettre en place, compte tenu de la faible visibilité et afin de sécuriser les sorties de véhicules, un feu de signalisation tricolore.

ARTICLE 3 : JOUISSANCE

Le propriétaire autorise la CASA à prendre possession de manière anticipée du foncier soumis à cession et assurera à la CASA la jouissance paisible du terrain soumis à occupation temporaire dès signature du présent protocole d'accord.

ARTICLE 4 : DUREE

La présente convention est consentie pour une durée maximale de dix mois à compter de la date effective de possession de la parcelle par la CASA.

Il est ici prévu dans une première phase sur une durée de 5 mois les travaux du mur de soutènement sur le chemin St Claude puis, dans une seconde phase, sur une durée de 5 mois pour les murs côté avenue de la Sarrazine et à l'angle de l'avenue de la Sarrazine/chemin St Claude ; à noter que la mise en place des écrans acoustiques pourrait avoir lieu dans cette phase.

Elle pourra faire l'objet si nécessaire d'une prorogation sur demande expresse préalable faite au propriétaire par la CASA, selon les conditions financières précisées à l'article 5.2

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FINANCIERES

5-1 Cession :

La cession moyennant l'indemnisation précisée à l'article 1.1 fera l'objet, suite à la validation par les parties du présent protocole d'accord et à l'enregistrement par le service du Cadastre d'Antibes du document d'arpentage du géomètre expert, d'une réitération par acte authentique notarié.

Les frais d'acte seront à la charge du bénéficiaire.

Le soussigné déclare maintenir la présente jusqu'au 30 mars 2018 inclus et s'interdit pendant ce délai de l'hypothéquer, ou y conférer aucune servitude, de même qu'il s'interdit d'en changer la nature pendant la même période.

En outre, il s'oblige à produire à la première demande, tous titres et renseignements établissant un droit de propriété sur l'immeuble vendu, pour permettre la rédaction dudit acte authentique de transfert de propriété qui comportera une modification de l'assiette de la copropriété.

Dans tous les cas, la signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 30 mars 2018, ledit protocole d'accord devant faire l'objet au préalable d'une validation par la CASA. Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas signée à la date précitée pour une cause étrangère à la volonté des parties, le protocole continuera de produire ses effets jusqu'à la date de signature effective de l'acte au plus tard le 30 juin 2018.

Le règlement de l'indemnité interviendra suite à l'accomplissement des formalités de publicité hypothécaire et, en tout état de cause, sous la responsabilité du notaire en charge de la rédaction de l'acte de transfert de propriété comportant un modificatif de l'assiette de la copropriété, qui sollicitera du receveur municipal le virement des fonds.

5-2 Occupation temporaire :

La présente convention consentie à titre gracieux en contrepartie des travaux réalisés, ne pourra donner lieu à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit à l'exception de celle résultant d'un dommage de travaux.

En cas de dépassement du délai précis à l'article 4, une indemnité sera allouée par la CASA à la Copropriété LA SARRAZINE, à hauteur de 100€/jour de retard, sauf en cas de force majeure.

ARTICLE 6 : ASSURANCES

Dans le cadre de ces travaux, la CASA a souscrit une assurance RESPONSABILITE CIVILE MAÎTRE D'OUVRAGE POUR LES TRAVAUX DU BUS-TRAM, de la MSIG Insurance Europe AG fournie par l'assureur, attestation jointe à la présente convention.

La CASA s'engage à requérir auprès du maître d'œuvre et de toutes entreprises intervenant à l'opération, les attestations d'assurance nécessaires compte tenu des travaux projetés.

La CASA aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir durant la période d'occupation tant de son fait que des personnes agissant pour son compte et de tierce personne pouvant se trouver dans les lieux pour les nécessités du chantier.

Elle pourra à la suite se retourner contre son maître d'œuvre ou l'entreprise en charge des travaux.

ARTICLE 7 : RECOURS

Les deux parties s'engagent à régler à l'amiable tout différend éventuel pouvant résulter de la présente convention. En cas de litige, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir la juridiction compétente.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- « Le propriétaire », au siège du syndic
- « Le bénéficiaire », en l'Hôtel de Ville d'Antibes

Fait à _____, le _____

**Le Syndicat des Copropriétaires
Résidence La Sarrazine**

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération Sophia Antipolis**

Cabinet DELIQUAIRE

Jean LEONETTI

ANNEXES

Document d'arpentage de divisions parcellaire

Plans des travaux

Vue en 3D

Estimatif du coût des travaux supplémentaires

Attestation d'assurance



AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 06/11/2017
Numéro : BC_2017_180
Nature : DE - Deliberations
Objet : Antibes - Tracé du Bus Tram Section 2 - Acquisition de l'emprise nécessaire appartenant à la copropriété la Sarrazine et mise à disposition d'une partie de parcelles leur appartenant
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Interlocuteur

Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 07mLCRE

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 14/11/2017
Identifiant : 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE

Acte reçu

Date : 06/11/2017
Numéro Interne : BC_2017_180
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : Antibes - Tracé du Bus Tram Section 2 - Acquisition de l'emprise nécessaire appartenant à la copropriété la Sarrazine et mise à disposition d'une partie de parcelles leur appartenant
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 6

- 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE-1-1_2.PDF
- 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE-1-1_3.PDF
- 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE-1-1_4.PDF
- 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE-1-1_5.PDF
- 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE-1-1_6.PDF
- 006-240600585-20171106-BC_2017_180-DE-1-1_7.PDF