

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	18	7

N° de la séance : 02

Objet de la délibération : Action Foncière -
Antibes - Intervention de la SAFER -
Acquisition de la propriété de l'indivision
Rossi cadastrée ED 1-2-3-4-7 -
Approbation des modalités

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2018.170

Date de la convocation :
Le 18/09/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 5 OCT. 2018**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 3 OCT. 2018**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne PAVAN-SANTAINÉ

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

Séance du 24 septembre 2018

L'an deux mil dix-huit et le 24 septembre 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, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR

ABSENTS :

Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Thierry OCCELLI, Roger CRESP, Gilbert HUGUES, Claude BERENGER, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

Dans le cadre de la veille foncière mise en place avec la SAFER, nous avons été informés de la vente de terrains sis à Antibes, avenue Michard Pellissier d'une superficie totale de 3339 m².

Cette propriété, mise en vente par l'indivision ROSSI, s'insère dans le dispositif d'aménagement de la Brague.

Les établissements PAVILLON, sont titulaires d'un bail commercial qui s'achève le 31 mars 2019.

Après étude du dossier, nous avons demandé une intervention de la SAFER qui a préempté pour le compte de la CASA pour un montant de **69 000 euros (soixante-neuf mille euros)** prix conforme à l'évaluation de France Domaine demandée par la SAFER.

Un protocole a été signé avec la SAFER le 23 avril 2018, et notre candidature a été retenue au Comité du mois de juin 2018.

Dans la mesure où l'acte de vente SAFER/CASA se fera par acte administratif, Monsieur Jean-Pierre MAURIN, Vice-Président délégué aux finances, aux ressources humaines et aux moyens généraux représentera la CASA.

Considérant que cette acquisition, au prix de 69 000 euros est inférieur au seuil de consultation de France Domaine (égal ou inférieur à 180 000 euros) ;

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 ;

Considérant l'intérêt que présente cette acquisition qui s'insère dans le projet d'aménagement des berges de la Brague ;

Vu les crédits qui figurent au chapitre 21 du Budget Primitif du Budget Annexe « GeMAPI » de l'exercice en cours ;

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver l'acquisition de ladite propriété cadastrée section **ED n°1-2-3-4-7** d'une superficie de 3339 m² moyennant le prix de **69 000 euros** (soixante-neuf mille) euros plus les frais d'acte liés à cette mutation ;
- d'imputer la dépense correspondante sur le compte 2115 de la Section d'Investissement du Budget Annexe « GeMAPI » ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, Monsieur Jean-Pierre MAURIN, à signer tout acte s'y rapportant et notamment l'acte administratif de cession SAFER/CASA ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des subventions au taux le plus favorable possible et à signer toute convention financière y afférent.

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

- d'approuver l'acquisition de ladite propriété cadastrée section **ED n°1-2-3-4-7** d'une superficie de 3339 m² moyennant le prix de **69 000 euros** (soixante-neuf mille) euros plus les frais d'acte liés à cette mutation ;
- d'imputer la dépense correspondante sur le compte 2115 de la Section d'Investissement du Budget Annexe « GeMAPI » ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, Monsieur Jean-Pierre MAURIN, à signer tout acte s'y rapportant et notamment l'acte administratif de cession SAFER/CASA ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des subventions au taux le plus favorable possible et à signer toute convention financière y afférent.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 24 septembre 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

PROTOCOLE de CANDIDATURE EFFECTIVE et de GARANTIE FINANCIERE

IDENTITE DES CANDIDATS

Raison sociale : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS , représenté (e) par Monsieur le Président Jean LEONETTI
Domicile : Les Genêts 449, Route des Crêtes - BP43 Sophia-Antipolis 06160 ANTIBES Cedex
Téléphone : 04 89 87 70 00 Fax : 04 89 87 70 01

Ci-après dénommés le « candidat »

DESIGNATION DU BIEN

Commune : ANTIBES

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Anc. N°	Surface	NR	NRD	Agri Bio
LES MOULIERES	ED	0001			0219	11 a 96 ca	AG		Non
LES MOULIERES	ED	0002			0221	5 a 30 ca	AG		Non
LES MOULIERES	ED	0003			0222	2 a 58 ca	AG		Non
LES MOULIERES	ED	0004			0220	10 a 95 ca	AG		Non
LES MOULIERES	ED	0007			0223	2 a 60 ca	AG		Non

Total surface : 33 a 39 ca pour la commune de ANTIBES

Total surface de la promesse : 33 a 39 ca

INSTRUCTION DE LA CANDIDATURE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.142-1 DU CODE RURAL*

Dans le cadre de la poursuite du projet relaté dans la fiche de candidature ci-jointe, le « candidat » soussigné a manifesté son intérêt pour des biens pour lesquels la SAFER Provence Alpes Côte d'Azur, société anonyme au capital social de 2 264 526 €, demeurant Route de la Durance à 04100 MANOSQUE, désignée ci-après « la SAFER », recueille les candidatures et pour lesquels la « SAFER » étudie l'opportunité d'exercer son droit de préemption.

La «SAFER» s'engage à instruire la demande du « candidat » selon la procédure suivante :

- recueil d'informations concernant :
 - o la surface exploitée
 - o l'existence des droits à produire de toute nature mis en œuvre à titre personnel ou sociétaire
 - o l'intérêt du projet dans toutes ses composantes (agricoles, économiques, sociales, environnementales, rurales, personnelles, familiales) ;
- présentation du projet ainsi élaboré au Comité Technique Départemental(article R.141-5 du Code Rural) après l'éventuelle consultation, dans les mêmes conditions d'informations, d'instances locales ;
- élaboration d'un avis motivé par le Comité Technique Départemental ;
- recueil d'une promesse d'achat auprès du(es) candidat(s) retenu(s) par le CTD ;
- consultation des Commissaires du Gouvernement sur le(s) projet(s) retenu(s) ;
- information du ou des candidat(s) non retenu(s).

CARACTERISTIQUES

CONTRAT TYPE DE VENTE

Opération environnementale - Opération environnementale avec cahier des charges

Le cahier des charges correspondant à ce contrat est précisé ci-après.

« Le candidat » s'engage d'ores et déjà à respecter les clauses du cahier des charges ci-dessous qui sera repris dans l'acte authentique de rétrocession :

CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTAL (2)

Pendant une durée de 15 ans à compter de la date de l'acte de vente, les biens objets des présentes ne pourront être cédés, morcelés ou lotis du fait des promettants ou de leurs ayants droit, qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

Cas du propriétaire exploitant

Le « promettant » s'engage à conserver la qualité environnementale du bien pendant un délai de 15 ans à compter de la date de l'acte de vente (art L.141-3 du Code Rural).

Cas où propriétaire et exploitant sont différents (apporteurs de capitaux)

Obligation de louer. Le bien vendu sera loué par bail rural environnemental (conformément aux articles L.411-11, L.411-27 et L.411-53 du Code Rural) à une personne agréée par la SAFER.

Pendant la durée du bail le bien objet des présentes ne pourra être donné à bail ou vendu qu'avec l'autorisation expresse de la SAFER.

(2) Rayez les mentions inutiles

PACTE DE PREFERENCE

En cas d'aliénation à titre onéreux des biens objets des présentes, la SAFER bénéficiera d'un droit de préférence, indépendant de son droit de préemption, aux conditions de la vente projetée, pendant la durée du cahier des charges.

CONDITIONS FINANCIERES

PRIX indicatif de vente : 69 000,00 € (SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS)

Ce prix est valable pour un paiement effectué selon les règles de la comptabilité publique pour une signature d'acte authentique au plus tard le 31/12/2018.

Toute somme non payée à cette date sera majorée, en cas de stockage par la SAFER, d'un intérêt calculé au jour le jour au taux annuel de 5 %. Passé 60 jours de retard, ce taux sera majoré de 2 points.

NOTAIRE DU CANDIDAT

ACTE ADMINISTRATIF

CONDITIONS PARTICULIERES

Bail commercial en cours du 01/04/2010 au 31/03/2019 au profit de Mme HUYGHEBAERT - (cf pièce jointe).

REGIME FISCAL DE LA RETROCESSION

La présente opération entre dans le cadre des missions de la SAFER et est donc exonérée des droits d'enregistrement. Cela implique le respect par le candidat du maintien d'une destination du bien conforme à l'article L. 141-1 du Code Rural pendant 10 ans sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G du Code Général des Impôts, à savoir acquittement à première réquisition des droits et taxes dont l'acquisition est exonérée ainsi que des droits supplémentaires de 1 % et des intérêts de retard.

FINANCEMENT

Apport personnel dont disponible immédiatement : à terme

Nature :

Montant de l'Emprunt sollicité : Organisme prêteur :

Fait en 2 exemplaires,

Pour la «SAFER»

A : NICE

Le : 16/04/18

Signature de la «SAFER»

Pour le « candidat »

A : Antibes

Le : 23 AVR. 2018

Signature du « candidat », précédée de la mention manuscrite :
"Lu et approuvé".

Lu et approuvé
N. le Président

Jean LEONETTI

Jean Leonetti



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

SOU MIS AU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame SEMBINELLI Gaby épouse ROSSI née le 05 Mai 1922 à SIGALE (06), de nationalité Française, retraitée, demeurant 3050 Avenue Michard PELLISSIER 06600 ANTIBES, ayant donnée procuration à Monsieur ROSSI Jean Pierre par acte sous seing privé en date du 26 Mars 2010 (annexée).

Monsieur ROSSI Jean pierre, né le 19 Février 1954 à ANTIBES (06), de nationalité Française, enseignant, demeurant : 3050 Avenue Michard PELLISSIER 06600 ANTIBES.

Monsieur ROSSI Richard, né le 07 Avril 1942 à ANTIBES (06), de nationalité Française, retraité, demeurant 2 Traverse Bellevue 06600 ANTIBES, ayant donné procuration à Monsieur ROSSI Jean Pierre par acte sous seing privé en date du 25 Mars 2010 (annexée).

Monsieur ROSSI Alain, 17 Mai 1944 à ANTIBES (06), de nationalité Française, retraité, demeurant 23 Rue Victor HUGO 92120 MONTROUGE, ayant donné procuration à Monsieur ROSSI Jean Pierre par acte sous seing privé en date du 18 Mars 2010 (annexée).

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

Madame Renée, Ingrid HUYGUEBAERT, née le 3 janvier 1952 à ST JOSSE TEN NODDE, demeurant et domiciliée à 06600 ANTIBES, 3010, rue Michard Pélissier, exploitant le fonds de commerce Ets. PAVILLON, RCS CANNES 343 873 469.

Ci-après dénommée « le PRENEUR »

D'AUTRE PART,

J P H



IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Par les présentes le BAILLEUR donne à bail à loyer à usage COMMERCIAL, conformément aux dispositions du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés. Etant précisé qu'il s'agit d'un renouvellement du bail commercial initial datant de l'année 1991, refondu totalement ce jour.

ARTICLE 1 - Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à ANTIBES (Alpes Maritimes), 3010 Avenue Michard PELISSIER, constitué en différentes parcelles de terres nues :

- Commune d'ANTIBES, lieudit « Les Moulières », Lots n°219, 220, 221, 222, 223 et une partie de la parcelle 424, telles qu'annexés sous teinte rouge au plan.

Etant précisé que ce bail écrit vient régulariser une situation existante antérieurement et que tous les aménagements existant sont la propriété du PRENEUR.

LE PRENEUR déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-avant et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances.

ARTICLE 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières consécutives à compter du 1^{er} Avril 2010 (premier avril deux mille dix) pour se terminer le 31 mars 2019 (trente et un mai deux mille dix neuf).

Toutefois, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance, conformément à l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10,13, 15 du même décret, afin de construire, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus, devra donner congé à l'autre partie par acte extra - judiciaire au moins SIX (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 3 - Jouissance - Désignation des lieux - Occupation des lieux

Le Preneur utilisera les lieux loués pour y exercer les activités suivantes : BAIL TOUS COMMERCES sous réserve du respect des prescriptions de la loi et des règlements.

Etant précisé que les parcelles louées sont sous l'emprise de la zone de captage de la SAMBUQUE, Cie des eaux et qu'aucune activité polluante ne peut être exercées.

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitant les locaux voisins, le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Les lieux devront être garnis, en tout temps, de marchandises, d'agencements et de mobilier

J P R



en quantité et valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du Bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation, de quelque nature qu'il soit à l'exception de ceux de l'article 606 du Code civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail.

LE PRESENT BAIL EST FAIT AUX CHARGES ET CONDITIONS ORDINAIRES ET DE DROIT ET SOUS CELLES PARTICULIERES SUIVANTES QUE LE PRENEUR ACCEPTE EXPRESSEMENT:

ARTICLE 4 - Aménagements

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le Preneur.

Il est expressément convenu entre les parties que les travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur sont à la charge de celui-ci.

Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- soit exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec obligation pour le Preneur d'exécuter dans le mois, cette remise en état,
- soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail,
- soit employer ces deux moyens successivement.

L'autorisation du Bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, en fin de bail, sauf les aménagements démontables qui resteront la propriété du preneur.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur pourra, au choix, toujours demander le rétablissement des lieux aux frais du Preneur :

- soit dans leur état, avant autorisation de travaux,
- soit seulement pour certains aménagements ou travaux si ces modifications empêchent de relouer les lieux dans des conditions normales.

Etant précisé que tous les aménagements existants à la signature des présentes ont été autorisés par le bailleur et resteront la propriété du preneur.

J PR



ARTICLE 5 - Conditions générales d'utilisation**LE PRENEUR A L'OBLIGATION :**

1. de ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties de l'immeuble qui ne lui sont pas louées,
2. de n'utiliser, pour l'évacuation de tous déchets et détritiques de ses locaux, que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou, à défaut, par le Bailleur,
3. de porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritiques aux heures qui lui seront prescrites,
4. de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués,
5. d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, tous droits et taxes afférents aux locaux loués.
6. de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux loués, le Bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir,
7. de souffrir quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le Bailleur,
8. de souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, de renoncer à toute indemnité de ce chef,
9. de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant,
10. de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de son activité,
11. s'il en existe ou s'il vient à en exister, d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance,
12. de renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :
 - en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement,
 - en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou toutes autres prestations et/ou services,
 - en cas de modification ou de suppression des prestations communes,
 - en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit du preneur, soit du Bailleur, soit des tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
 - en cas de vice ou défaut de la chose louée, le preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil,
 - en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et

J P R

4



tous événements de nature similaire,

13. d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins, le Bailleur était amené, du fait de la carence du preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le preneur.

14. Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 6 - Travaux - Entretien - Réparations - Transformations

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien.

LE PRENEUR DEVRA NOTAMMENT

- exécuter sans retard toutes les réparations dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence et en informer le Bailleur,
- assurer, par ses propres moyens et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués. En cas de dégorgement d'une canalisation commune, les frais seront récupérés auprès du locataire responsable ou, à défaut, portés en charges communes,
- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, d'éclairage, les portes, fenêtres, ferrures, serrures et crémones,
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués,
- faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature.
- supporter la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés aux frais du Preneur par le Bailleur et si la surveillance de l'architecte est nécessaire, les honoraires de ce dernier seront payés par le preneur.

ARTICLE 7 - Prescriptions particulières

LE PRENEUR S'OBLIGE À RESPECTER LES PRESCRIPTIONS CI-APRÈS :

- de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio - téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage,
- d'exercer une surveillance constante sur son personnel, et qu'il ne trouble pas les autres occupants voisins par des cris, chants ou de toute autre manière,

ARTICLE 8 - Assurances

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, tant pour son compte que pour celui du Bailleur. Ces assurances couvriront notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité) de

JPR



chauffage etc.) soit du fait des préposés du Preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Si la profession exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire (soit pour les colocataires), soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre les réclamations d'autres locataires ou de voisins.

Le preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

Le preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

ARTICLE 9 - Cession - Apport - Prêt - Gérance - Sous-location

De convention expresse aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail à une société quelconque, ne pourront être faits par le Preneur si ce n'est :

1. avec le concours du Bailleur à l'acte authentique ou sous seing privé, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire ou la société à laquelle le bail aura été cédé ou apporté et ce, sans préjudice du droit du Bailleur d'agir contre le Preneur sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs,
2. en cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une personne ou une société qui pourra se dire le successeur du Preneur et exercera obligatoirement dans les lieux loués, la ou les activités indiquées au bail, à l'exclusion de toute autre,
3. en sollicitant l'accord du Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, en précisant les conditions de la cession, l'identité complète du Preneur, les trois bilans précédents ou, à défaut, la justification de ses ressources. Le Bailleur devra donner son accord ou le refuser dans le délai d'un mois. Il ne pourra le refuser que pour juste motif. Il se réserve expressément un droit de préemption aux mêmes conditions,
4. moyennant des conditions qui ne pourront être ni plus ni moins onéreuses que celles exprimées au présent bail, ni moyennant un loyer inférieur à celui qui s'y trouve fixé ou à celui qui sera dû lors de cette cession, apport ou fusion,
6. à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer arriéré.

Toute cession ou apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Toutefois, en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article 387 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Il est interdit, sous les mêmes peines que ci-dessus, de prêter les lieux loués.

ARTICLE 10 - Abonnements

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc... qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondantes.

J P R



ARTICLE 11 - Loyer - Prestations et Charges - Intérêts de retard - Indexation et révision

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer MENSUEL de 2.300 EUROS (deux mille trois cents euros).

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

Ce loyer s'entend toutes taxes comprises. La taxe sur la valeur ajoutée ne lui sera pas appliquée.

Prestations et charges

Le présent loyer est entendu toutes charges comprises.

Intérêts de retard

Sans faire obstacle à l'application de la clause de résiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu des dispositions du présent bail (qu'elles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres), non payées à leur échéance, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 1 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyers.

Indexation - Révision du loyer

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une indexation qui jouera automatiquement triennale le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du 4^e trimestre 2009, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du 4^e trimestre de chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Conformément à l'article 28 du décret du 30 septembre 1953, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

ARTICLE 13 - Clause résolutoire

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer le loyer resté sans effet ou huit jours après une sommation demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra

J P R

7



commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le Preneur refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué, d'huissier, devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au Preneur pour remplir ses engagements.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aura droit en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extra-judiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée comme il est dit à l'article 14; ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation comme en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit en respectant les conditions et délais de préavis habituels.

ARTICLE 14 - Clause pénale

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 1 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou par traite, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné ou la traite honorée.

De plus, si par des manœuvres dilatoires le Preneur parvient à se maintenir provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges, chauffage, eaux chaude et froide) non révisable exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du Preneur, sans que le propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

Ces clauses sont applicables huit jours après une mise en demeure adressée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception en demandant l'application.

ARTICLE 15- Tolérances - Indivisibilité

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

ARTICLE 16 - Frais

Les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et de leur suite seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 17 - Elections de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de

J P R



poursuites, le Preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à l'adresse citée en tête des présentes.

Fait à ANTIBES

Le 1^{er} Avril 2010

En 4 exemplaires dont un pour chacune des parties et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

Mr ROSSI Jean pierre agissant
Pour lui et pour les autres
Co indivisaires aux termes des
Procurations ci annexées.



LE PRENEUR



→ Cadastre ED 1-2-3-4-7



Sources : CASA, DGFIP.

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 24/09/2018
Numéro : BC_2018_170
Nature : DE - Deliberations
Objet : Antibes - Intervention de la SAFER - Acquisition de la propriété de l'indivision Rossi cadastrée ED 1-2-3-4-7 - Approbation des modalités
Matière : 3.1 - Acquisitions
Interlocuteur
Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 9J0DbUu

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 03/10/2018
Identifiant : 006-240600585-20180924-BC_2018_170-DE

Acte reçu

Date : 24/09/2018
Numéro interne : BC_2018_170
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 1
Objet : Antibes - Intervention de la SAFER - Acquisition de la propriété de l'indivision Rossi cadastrée ED 1-2-3-4-7 - Approbation des modalités
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180924-BC_2018_170-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 2
99_DE-006-240600585-20180924-BC_2018_170-DE-1-1_2.PDF
99_DE-006-240600585-20180924-BC_2018_170-DE-1-1_3.PDF

N