

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205

06606 ANTIBES CEDEX

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

Séance du 09 octobre 2017

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	56	19

N° de la séance : 17

Objet de la délibération : Action Foncière - Stars Hôtel Antibes - Indemnisation transactionnelle pour la fermeture du fonds de commerce

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2017.116

Date de la convocation :
Le 03/10/2017

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **20 OCT. 2017**

de la réception s/Préfecture
en date du **20 OCT. 2017**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services



Stéphane PINTRE

L'an deux mil dix-sept et le 09 octobre à 17h00, le Conseil 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, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de octobre, 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, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Marie BENASSAYAG, Elisabeth JANIN, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Albert CALAMUSO, Patrick CHAGNEAU, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Eric DUPLAY, Serge AMAR, Martine BONNEAU, Christophe ETORE, Michel BERTRAND, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Valérie TIERAN-GNONI, Laurent COLLIN, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEI, Matthieu GILLI

PROCURATIONS :

Marc DAUNIS à Christophe ETORE, Richard THIERY à Gérald LOMBARDO, René TRASTOUR à Jean-Paul ARNAUD, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Michel VIANO à Henri GANNARD

ABSENTS :

Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Angèle MURATORI, Anne-Marie BOUSQUET, Cléa PUGNAIRE, Anne-Marie DUMONT, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Abderrazak SALOUH, Anne CHEVALIER, Khéra BADAOU, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Matthieu GILLI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

Par le présent rapport vous est soumis pour approbation le protocole d'accord transactionnel ci-après défini et figurant en annexe.

En effet, la Société STARS HOTEL a mis en vente les locaux ainsi que le fonds de commerce d'établissement hôtelier qu'elle exploitait dans les biens suivants :

Dans un ensemble immobilier situé à ANTIBES (ALPES-MARITIMES) 06600 dénommé « LA PINEDE DE VALBOSQUET », quartier « LES COUGOULINS », chemin du Valbosquet, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DZ	16	864 CHE DU VALBOSQUET	00 ha 58 a 85 ca
DZ	19	897 CHE DU VALBOSQUET	03 ha 47 a 19 ca
DZ	24	LES COUGOULINS	00 ha 01 a 65 ca
DZ	46	897 CHE DU VALBOSQUET	00 ha 00 a 19 ca

Le lot de copropriété numéro soixante-trois (63) correspondant à :

Un hébergement hôtelier comprenant :

- Bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée,
- Droit de jouissance d'un terrain autour,
- Et parkings extérieurs.

Et les mille quatre cent trente-trois /onze mille quatre cent trente-troisièmes (1433 /11433 èmes) indivis du terrain.

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

Suivant une décision n°DEC.2017.40 en date du 8 juin 2017 reçue en sous-préfecture le 9 juin 2017, affichée le 9 juin 2017, la Communauté d'Agglomération a exercé le droit de préemption urbain portant sur les murs qui lui a été délégué par la ville d'ANTIBES.

Compte tenu de la cession simultanée du fonds envisagée par la Société STARS HOTEL, et de l'inexistence d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, la Communauté d'Agglomération a convenu avec la Société STARS HOTEL de neutraliser les effets induits par la préemption en offrant de l'indemniser amiablement à hauteur du coût que la Société STARS HOTEL va nécessairement supporter pour mettre un terme à l'exploitation et fermer l'Hôtel.

En effet, la Communauté d'Agglomération précise qu'il est exclu qu'elle entreprenne de quelque manière que ce soit l'exploitation d'un établissement hôtelier en la forme actuelle.

En outre, le projet qui a motivé la décision de préempter l'immeuble est sa conversion en un usage social au titre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

Il en résulte qu'il doit nécessairement être mis un terme par la Société STARS HOTEL à l'exploitation du fonds, et à l'ensemble des contrats de travail attachés à l'exploitation.

Les parties se sont rapprochées et ont trouvé un accord amiable sur l'indemnisation de la Société STARS HOTEL qui se trouve obligée, du fait de la préemption, de cesser l'exploitation et de fermer définitivement le fonds de commerce.

La signature de l'acte authentique de cession des murs est intervenue le mardi 5 septembre 2017 et au paragraphe « entrée en jouissance », il est mentionné :

« 2/ Jouissance : condition particulière

Exposé préalable

Les parties exposent ainsi qu'il est expliqué ci-après, que la présente vente amiable intervient en application de l'exercice par la CASA, acquéreur aux présentes du droit de préemption urbain qui lui a été délégué par la ville d'ANTIBES, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'intention d'aliénée du vendeur et de la notification de préemption de la CASA ci-après visée.

Le VENDEUR quant à lui expose qu'il est exploité dans les locaux objets des présentes un fonds de commerce d'établissement hôtelier qui se proposait de céder avec les murs préemptés, ce projet s'étant trouvé contrarié par l'exercice du droit de préemption urbain sur les murs.

Les parties, VENDEUR et ACQUEREUR, exposent en conséquence qu'elles entendent prendre par acte séparé, indépendamment des présentes des conventions transactionnelles passées entre elles de sorte que la CASA ACQUEREUR des murs indemnise le VENDEUR de la valeur du fonds de commerce dont il se trouve obligé du fait de la préemption de cesser l'exploitation et de le fermer définitivement.

En conséquence, et pour les seuls besoins de la mise en œuvre de sa fermeture et cessation d'activité, l'ACQUEREUR consent au VENDEUR un différé de jouissance gratuit à titre de convention précaire et révocable jusqu'à la date du 28 février 2018 au plus tard date à laquelle le VENDEUR s'engage à libérer complètement, définitivement et irrévocablement les lieux et à remettre les clefs à l'acquéreur. Etant précisé que le VENDEUR se réserve la possibilité de mettre fin à cette convention avant cette date, par la remise des clefs de son propre chef, en respectant un préavis de deux jours.

En contrepartie de cette convention d'occupation gratuite, le VENDEUR demeurera redevable en dépit du transfert de propriété de tous les charges, taxes et impôts divers mis ou à mettre sur les lieux vendus et exigibles de la date des présentes jusqu'à la fin de la convention d'occupation précaire.

Le VENDEUR s'oblige expressément à payer toutes ces taxes et charges à leur date d'exigibilité et à première demande en l'acquis de l'ACQUEREUR et reconnaît par ailleurs que la présente convention d'occupation précaire n'a d'autre objet que de faciliter la cessation d'exploitation de l'hôtel et qu'elle ne comporte aucun droit quelconque à maintenir dans les biens ou renouvellement au-delà du 28 février 2018 pour laquelle elle est consentie. »

Ceci exposé, il est passé un PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL, entre les parties sur le fondement des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Par ce protocole, la Communauté d'Agglomération déclare accepter de verser à la Société STARS HOTEL la somme de **TROIS CENT TROIS MILLE SEPT CENT EUROS (303.700,00 EUROS)** à titre d'indemnité transactionnelle.

Les parties précisent que cette indemnité transactionnelle correspond :

- à concurrence de cent quatre-vingt mille euros (**180.000,00 €**) à la valeur vénale du fonds de commerce d'établissement hôtelier,
- à concurrence de cent vingt-trois mille sept cent euros (**123.700,00 €**) au coût prévisionnel des licenciements de l'ensemble du personnel attaché au fonds de commerce.

En contrepartie de cette indemnité transactionnelle, la Société STARS HOTEL fera son affaire personnelle de la fermeture du fonds de commerce et du licenciement du personnel attaché au fonds de commerce sans recours contre quiconque.

Renonciation à recours

Les parties renoncent irrévocablement ou le cas échéant se désistent de toute réclamation, instance et action ayant pour cause directe ou indirecte les faits et l'opération exposés au préambule.

Frais

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes seront supportés pour moitié par chacune des parties.

Considérant que grâce à cette transaction, la CASA sera propriétaire des murs et du fonds de commerce ;

Qu'elle n'aura pas à conduire de procédure de licenciements des 4 employés actuels ;

Qu'elle pourra ainsi procéder à la réalisation d'un équipement d'hébergement social dès la libéralisation des lieux ;

Au vu du communiqué n°2017-004V0767 de France Domaine du 29/08/2017 ;

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver les termes du protocole ci-joint valant transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil, et revêtant en conséquence l'autorité de la chose jugée en dernier ressort ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole, ainsi que tout acte s'y rapportant ;
- d'autoriser Monsieur le Président à entreprendre auprès du syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, le cabinet Deliquaire - les Pins bleus A, avenue de Cannes - 06160 ANTIBES JUAN LES PINS, toute action permettant la scission de la copropriété pour en extraire les murs de l'Hôtel et l'autoriser à signer les actes y afférant.

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

- d'approuver les termes du protocole ci-joint valant transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil, et revêtant en conséquence l'autorité de la chose jugée en dernier ressort ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit protocole, ainsi que tout acte s'y rapportant ;
- d'autoriser Monsieur le Président à entreprendre auprès du syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, le cabinet Deliquaire - les Pins bleus A, avenue de Cannes - 06160 ANTIBES JUAN LES PINS, toute action permettant la scission de la copropriété pour en extraire les murs de l'Hôtel et l'autoriser à signer les actes y afférant.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 09 octobre 2017
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,

LE [●]

A [●], au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre HERTFELDER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Philippe KEY, François-Xavier LAUNAI et Pierre HERTFELDER, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 9eme, 24 rue Vignon,

Avec la participation de Maître Marc CHICHA, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Marc CHICHA, Denis CHICHA et Antoinette LUISI-BERKESSE », titulaire d'un Office Notarial à SAINT LAURENT DU VAR, 11, avenue des Pignatières,

A reçu le présent acte contenant PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

A la requête de :

1. IDENTIFICATION DES REQUERANTS

1.1. STARS HOTEL

La Société dénommée **STARS HOTEL**, Société à responsabilité limitée au capital de 9000000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Tronchet, identifiée au SIREN sous le numéro 389205592 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 8ème arrondissement.

La société dénommée **STARS HOTEL** est représentée par [●].

(ANNEXE POUVOIRS STARS HOTEL)

1.2. CASA

La Communauté d'Agglomération dénommée **COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**, (par abréviation CASA) dont le siège est à ANTIBES (06600), 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 au SIREN sous n° 240600585.

La Communauté d'Agglomération dénommée **COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**, (par abréviation CASA) est représentée par Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, dûment habilité suivant une délibération du Conseil Communautaire du 09 octobre 2017 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(ANNEXE POUVOIRS CASA)

Lesquels, ci-après désignés « Les Requérants », préalablement au protocole d'accord qui va suivre, ont exposé ce qui suit.

2. EXPOSE

Les Requérants rappellent que la Société dénommée **STARS HOTEL** a mis en vente les locaux ainsi que le fonds de commerce d'établissement hôtelier qu'elle exploitait dans les biens suivants :

Dans un ensemble immobilier situé à ANTIBES (ALPES-MARITIMES) 06600 dénommé « LA PINEDE DE VALBOSQUET », quartier « LES COUGOULINS », chemin du Valbosquet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DZ	16	864 CHE DU VALBOSQUET	00 ha 58 a 85 ca
DZ	19	897 CHE DU VALBOSQUET	03 ha 47 a 19 ca
DZ	24	LES COUGOULINS	00 ha 01 a 65 ca
DZ	46	897 CHE DU VALBOSQUET	00 ha 00 a 19 ca

Le lot de copropriété numéro soixante-trois (63) correspondant à :

Un hébergement hôtelier comprenant :

- Bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée,
- Droit de jouissance d'un terrain autour,
- Et parkings extérieurs.

Et les mille quatre cent trente-trois /onze mille quatre cent trente-troisièmes (1433 /11433 èmes) indivis du terrain.

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

Suivant une décision DEC.2017.40 en date du 8 juin 2017 reçue en sous-préfecture le 9 juin 2017, affichée le 9 juin 2017, la Communauté d'Agglomération dénommée **COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS** a fait exercice de son droit de préemption urbain portant sur les murs qui lui a été délégué par la ville d'ANTIBES.

Compte tenu de la cession simultanée du fonds envisagée par la Société dénommée **STARS HOTEL**, et de l'inexistence d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, la Communauté d'Agglomération dénommée **COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS** a convenu avec la Société dénommée **STARS HOTEL** de neutraliser les effets induits par la préemption en offrant de l'indemniser amiablement à hauteur du coût que la Société dénommée **STARS HOTEL** va nécessairement supporter pour mettre un terme à l'exploitation et fermer l'Hôtel.

En effet, la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS** précise qu'il est exclu qu'elle entreprenne de quelque manière que ce soit l'exploitation d'un établissement hôtelier en la forme actuelle.

En outre, le projet qui a motivé la décision de préempter l'immeuble est sa conversion en un usage social au titre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat ;

Il en résulte qu'il doit nécessairement être mis un terme par la Société dénommée **STARS HOTEL** à l'exploitation du fonds, et à l'ensemble des contrats de travail attachés à l'exploitation.

Les requérants se sont rapprochés et ont trouvé un accord amiable sur l'indemnisation de la Société dénommée **STARS HOTEL** qui se trouve obligée du fait de la préemption de cesser l'exploitation et de fermer définitivement le fonds de commerce.

CECI EXPOSE, il est passé au PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL objet des présentes afin d'arrêter les accords des Requérants.

3. ACCORD TRANSACTIONNEL

La Communauté d'Agglomération dénommée COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS déclare accepter de verser à la Société dénommée STARS HOTEL la somme de TROIS CENT TROIS MILLE SEPT CENT EUROS (303.700,00 EUROS) à titre d'indemnité transactionnelle.

Les Requérants précisent que cette indemnité transactionnelle correspond :

- à concurrence de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 €) à la valeur vénale du fonds de commerce d'établissement hôtelier,
- à concurrence de cent vingt-trois mille sept cent euros (123.700,00 €) au coût prévisionnel des licenciements de l'ensemble du personnel attaché au fonds de commerce.

En contrepartie de cette indemnité transactionnelle, la Société dénommée STARS HOTEL fera son affaire personnelle de la fermeture du fonds de commerce et du licenciement du personnel attaché au fonds de commerce sans recours contre quiconque.

Etant ici précisé que le présent accord a été négocié directement entre les Requérants.

4. PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Le paiement de cette intervenir doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, la Société dénommée STARS HOTEL requiert la Communauté d'Agglomération dénommée COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, la Communauté d'Agglomération dénommée COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais en tenant compte des règles de comptabilité publique.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement la Communauté d'Agglomération dénommée COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS.

5. RENONCIATION A RECOURS

Les Requérants renoncent irrévocablement ou le cas échéant se désistent de toute réclamation, instance et action ayant pour cause directe ou indirecte les faits et l'opération exposés au préambule.

6. EFFET DU PRESENT PROTOCOLE DE TRANSACTION

Les Requérants conviennent que le présent protocole de transaction vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil et revêt en conséquence l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, ne pouvant être critiquée, même par suite d'une erreur de droit. Le présent protocole met fin à l'ensemble des relations contractuelles et financières entre les Requérants.

7. LITIGES - INTERPRETATIONS

Tous différends découlant de l'application et/ou de l'interprétation du présent protocole transactionnel ou en relation avec celui-ci seront soumis au Tribunal Administratif compétent. Le droit applicable sera le droit français

8. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile au siège respectif des Requérants.

9. FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes seront supportés pour moitié par chaque Requérants.

10. CAPACITE

Les Requérants déclarent avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, ils déclarent que les mentions les concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

11. POUVOIRS

Par ces présentes, les Requérants es-qualités, donnent tous pouvoirs à tous clercs de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A l'effet de faire dresser tous actes complémentaires, certificats ou modificatifs des présentes.

12. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Philippe KEY, François-Xavier LAUNAI et Pierre HERTFELDER, Notaires associés à PARIS (9eme), 24 rue Vignon. Téléphone : 01.44.51.01.23 Télécopie : 01.44.51.01.24 Courriel : bsrk.notaires@paris.notaires.fr.

DONT ACTE sur [●] pages

Comprenant

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine

Adresse : 15 bis, rue Delille 06073 NICE CEDEX 1

Téléphone : 04 92 17 76 51

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphane ALENGRY

Téléphone : 04 92 17 76 56

Courriel : stephane.alengry@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : avis 2017-004V0767

Nice, le 29/08/2017

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 : STARS HÔTEL

ADRESSE DU BIEN : 864-897, CHEMIN DU VALBOSQUET – 06600 ANTIBES

VALEUR VÉNALE : 290 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT : CASA

AFFAIRE SUIVIE PAR : GENEVIÈVE DUTEIL

2 – Date de consultation : 24/05/2017

Date de réception : 24/05/2017

Date de visite : 24/05/2017

Date de constitution du dossier « en état » : 03/08/2017

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

Acquisition amiable d'un fonds de commerce concomitamment à celle des murs par exercice du DPU.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section DZ n°16/19/24/46 pour 40 788 m² lot n°63

Description du bien : un fonds de commerce d'hébergement hôtelier deux étoiles exploité sous l'enseigne « Stars Hôtel ».

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : SARL Stars Hôtel.

Situation d'occupation : la SARL Stars Hôtel est propriétaire des murs.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Les parcelles sont situées en zone UDa du PLU.

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 290 000 €.

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

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 09/10/2017
Numéro : CC_2017_116
Nature : DE - Deliberations
Objet : Stars Hôtel Antibes - Indemnisation transactionnelle pour la fermeture du fonds de commerce
Matière : 3.6 - Autres actes de gestion du domaine privé
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : bKNCSYX

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 20/10/2017
Identifiant : 006-240600585-20171009-CC_2017_116-DE

Acte reçu

Date : 09/10/2017
Numéro interne : CC_2017_116
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 6
Objet : Stars H?tel Antibes - Indemnisation transactionnelle pour la fermeture du fonds de commerce
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 006-240600585-20171009-CC_2017_116-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 2
006-240600585-20171009-CC_2017_116-DE-1-1_2.PDF
006-240600585-20171009-CC_2017_116-DE-1-1_3.PDF