

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
Cours Massena - CS 82205  
06605 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
<b>25</b>	<b>22</b>	<b>3</b>

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Direction Action Foncière - Transport en commun en site propre - Acquisition de terrains appartenant aux hoirs Dalmasso - Protocole d'accord

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2022.001

Date de la convocation :

**Le 18/01/2022**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **02 FEV. 2022**

de la réception s/Préfecture  
en date du **02 FEV. 2022**

Pour le Président,  
La Responsable de Service



Corinne SAINTE

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

**Séance du 24 janvier 2022**

L'an deux mil vingt-deux et le 24 janvier à 10h00, 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, Espaces du Fort carré – avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Marc Malfatto, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

**ABSENTS :**

Jean-Bernard MION, Sophie NASICA, Richard THIERY

**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, par délibération n°CC.2013.067 du 3 avril 2013, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a déclaré d'intérêt général le projet de création de bus à haut niveau de services (BHNS), reliant la gare ferroviaire d'Antibes au parc d'activités de Sophia Antipolis, traversant le territoire des Communes d'Antibes, Biot, Vallauris et Valbonne. De plus, par cette délibération, 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, prorogé par arrêté du 31 mai 2018 pour une durée de 5 ans à compter du 18 juin 2018, 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 sur le territoire des communes d'Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris.

Les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique ont été déclarées cessibles suivant arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

Dans sa section 4 des travaux Route de Grasse comprise entre le rond-point de la Croix-Rouge et l'autoroute A8 sur la Commune d'Antibes, les hoirs DALMASSO actuellement sous compromis avec la société NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR, ont accepté ensemble et indissociablement les dispositions d'un protocole d'accord, ci-annexé, les engageant à céder des emprises de terrains à la CASA, et à accepter une prise de possession par anticipation au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il y est également défini les charges et travaux qui s'imposent à chacune des parties.

Sur la Commune d'Antibes, route de Grasse, il s'agit de plusieurs parcelles à détacher de plus grands tènements en nature de voirie, et espaces verts à savoir :

Section	N°	Lieudit	Nature du Terrain	Contenance totale	Surface à acquérir
DR	174	1526 route de Grasse	Voirie et espaces verts	1627 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
DR	176	1526 route de Grasse	Voirie et espaces verts	319 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
DR	233	1526 route de Grasse	Voirie	548 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup> environ

Cet accord sera réitéré par acte authentique postérieurement à la vente réalisée par les hoirs DALMASSO de leur propriété à la société NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR ou tout autre propriétaire se substituant, comme s'y engage les propriétaires actuels auprès de la CASA.

Ainsi le protocole d'accord signé par les parties aura une validité de 36 mois.

La cession des emprises est consentie aux termes du protocole d'accord pour 1 euro en contre partie des travaux projetés par la CASA et ne pourra donner lieu à aucune autre indemnisation de quelque nature que ce soit à l'exception d'éventuels dommages constatés lors de la réalisation du chantier.

Considérant que par délibération n°CC.2020.006 du Conseil Communautaire du 17 juillet 2020 et conformément aux dispositions de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Communautaire a délégué au 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 figurant au Chapitre 21 de la Section d'Investissement du Budget de la Régie à Autonomie Financière des Transports en 2022 ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver les termes du protocole d'accord pour la cession, la prise de possession par anticipation des emprises de terrain propriété des hoirs DALMASSO et tout propriétaire se substituant, et des travaux en vue de la réalisation de travaux du bus-tram,
- d'approuver l'acquisition des emprises d'une surface totale de 200 m<sup>2</sup> environ à détacher des parcelles cadastrées DR 174, 176 et 233 moyennant une indemnité de 1 euro,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte se rapportant à cette acquisition.

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

- d'approuver les termes du protocole d'accord pour la cession, la prise de possession par anticipation des emprises de terrain propriété des hoirs DALMASSO et tout propriétaire se substituant, et des travaux en vue de la réalisation de travaux du bus-tram,
- d'approuver l'acquisition des emprises d'une surface totale de 200 m<sup>2</sup> environ à détacher des parcelles cadastrées DR 174, 176 et 233 moyennant une indemnité de 1 euro,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte se rapportant à cette acquisition.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 24 janvier 2022  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,  
  
Le Président,

  
Jean LEONETTI

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)**

**PROTOCOLE D'ACCORD  
POUR LA CESSION ET LA PRISE DE POSSESSION PAR ANTICIPATION  
DE TERRAIN EN VUE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DU BUS-TRAM**

**Entre**

- **Madame Marguerite DALMASSO née ISAIA**  
née le 6 juillet 1934 à ROCCABRUNA (Italie)
- **Monsieur Gilbert DALMASSO** né le 13 septembre 1970 à 06600  
ANTIBES

Propriétaires indivis actuels demeurant 1526 route de Grasse 06600 ANTIBES

**ET**

- **La Société NEXITY IR PROGRAMMES CÔTE D'AZUR**  
société par actions simplifiée enregistrée au RCS de Lille Métropole (59) le 20 décembre 2016 sous le n° B 824 485 320 (SIRET 73207388700372)  
ayant son siège social 25 allée Vauban 59110 LA MADELEINE  
et représentée par monsieur Steven REYNAUD, habilité aux présentes

Futur éventuel propriétaire, en cas de réalisation de la promesse de vente lui ayant été consentie par les conjoints DALMASSO, sous conditions suspensives notamment de délivrance du permis de construire pour la réalisation de 164 logements, purgé de tout recours et retrait.

Intervenant aux seuls fins de donner son accord aux présentes dans l'éventualité de la réitération de la vente projetée avec le propriétaire actuel.

A défaut d'une telle réitération à la date convenue la convention poursuivra ses effets de plein droit avec le seul propriétaire actuel et ses ayants-droits.

**De première part,** désignés ensemble sous le vocable « Le propriétaire »

**ET**

**La COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS,**  
dont le siège est à la Mairie d'ANTIBES -Cours Masséna 06600 ANTIBES 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 Sophia Antipolis, agissant suivant une délibération en bureau communautaire du ...

De seconde part, désignée sous le vocable « Le bénéficiaire »

## **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 sur le territoire des communes d'Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris.

Le préfet, suivant arrêté pris le 31 mai 2018, a prorogé pour une durée de cinq ans à compter du 18 juin 2018, les effets de la déclaration d'utilité publique.

Dans le périmètre du projet déclaré d'utilité publique se trouve, sur la section 3 des travaux au droit du carrefour « Croix-Rouge » sur la commune d'Antibes, la propriété des hoirs DALMASSO au 1526, route de Grasse.

Sur cette propriété ont été édifiés plusieurs bâtiments à usage d'habitation et d'anciens locaux d'activités pour la culture de roses. Elle comporte trois accès, l'un par le portail principal à hauteur du carrefour, les deuxième et troisième donnant sur l'impasse débouchant elle-même sur la contre-allée de la route de Grasse.

Dans le cadre de la reprise de l'étude technique du projet Bus-Tram, plusieurs rendez-vous ont été organisés avec les propriétaires indivis et le futur potentiel acquéreur de la propriété la société NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR ayant fait l'objet de comptes rendus, dont le dernier le 2 septembre 2021.

Il est ainsi projeté de décaler les accès actuels par la contre-allée en aval avec une voie d'insertion traversant la voie Bus Tram à double sens et la création



## ARTICLE 1 : OBJET

3

## **ARTICLE 2 : IDENTIFICATION PARCELLAIRE**

A cet effet, il a été identifié les éléments suivants, concernant les terrains d'emprises devant être cédés avec prise de possession :

### **1. Désignation des biens objets de la vente (annexe 1)**

Section	N°	Lieu-dit	Contenance totale en m <sup>2</sup>	Surface d'emprises cédées et nature
DR	174	1526, route de Grasse	1627	37m <sup>2</sup> en nature de voirie 31m <sup>2</sup> en nature d'espace vert
DR	176	1526, route de Grasse	319	80m <sup>2</sup> en nature de voirie 8m <sup>2</sup> en nature d'espace vert
DR	233	1588, route de Grasse	548	44m <sup>2</sup> en nature de voirie (surface estimée en attente du document d'arpentage)

### **2. Nature des emprises vendues**

Nature	Etat du terrain
Sol	Bon état d'entretien

### **3. Plantations existantes dans les emprises vendues**

Haie arbustive et Pins adultes de haute taille

### **4. Constructions existantes dans les emprises vendues**

Panneau publicitaire (qui sera déposé par le propriétaire actuel)  
Clôture et portail d'accès à hauteur du carrefour Croix-Rouge, à déplacer au nouvel alignement (annexe 2)

### **ARTICLE 3 : OBLIGATIONS DE LA CASA.**

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage :

- à faire établir un état contradictoire des lieux avant travaux par huissier à sa charge exclusive. Cet état des lieux couvrira les surfaces d'emprises objet de la présente autorisation ;
- à réaliser le chantier, conformément au plan de travaux annexé à la présente convention et communiqué au propriétaire, en veillant à minimiser les gênes pouvant être occasionnées par celui-ci ;
- à réaliser les travaux du Bus-Tram par phases successives, à savoir dans un premier temps celle sur le déplacement des réseaux enterrés et le rétablissement des branchements aux habitations et annexes ;
- à assurer le maintien de l'accessibilité à la propriété sur la voie publique durant toute la durée des travaux jusqu'à la libération effective des habitations par les occupants actuels;
- à l'aménagement d'un espace vert complanté de sujets méditerranéens au droit de la station bus tram à créer.
- à réaliser les travaux de réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées nécessaires aux futurs branchements du projet présenté par la société NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR conformément au projet de raccordement joint en annexe 3 et compatible avec les fils d'eau demandés, soit Fe=82,40 pour l'EU et Fe=83,00 pour l'EP.

### **ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE**

Les hoirs DALMASSO et la société NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR, assureront à la CASA et à l'entreprise en charge des travaux, la jouissance paisible des surfaces terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Préalablement à la prise de possession par la CASA, il est ici convenu que sera réalisé le démontage de la clôture existante et la démolition du muret, y compris évacuation, et la construction du **mur de clôture définitif**, y compris léger soutènement, au futur alignement de la propriété et sur le linéaire de la façade Route de Grasse, ce qui est expressément accepté par les Hoirs DALMASSO, qui autoriseront la société NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR le cas échéant, et délègueront à cette dernière ou à tout futur propriétaire la maîtrise d'ouvrage de ces travaux. La société NEXITY IR PROGRAMMES COTE d'AZUR s'engage pour sa part à faire effectuer ces travaux à ses frais, et à conserver cette charge financière de travaux.

Il est toutefois convenu que l'engagement de la société NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR, de faire réaliser les travaux susvisés, à ses frais, ne vaudra que pour autant qu'elle soit devenue propriétaire. A défaut aucune obligation résultant de la présente convention ne pèsera sur la société **NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR.**

**Les engagements pris aux présentes sont irrévocables, chacune des parties pouvant mettre en demeure l'autre de respecter ses obligations.**



## **ARTICLE 5 : ACQUISITION FONCIERE**

Il est convenu ici que les emprises délimitées sur la base du document d'arpentage établi par le géomètre expert, feront l'objet d'une cession au prix de un euro symbolique, au profit de la COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS, réitérée par un acte authentique destiné à la publication hypothécaire, étant ici précisé que cette cession interviendra postérieurement à la vente effective par les **hoirs DALMASSO** de leur propriété à la société **NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR ou tout autre futur propriétaire.**

## **ARTICLE 6 : PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE**

Les travaux sont prévus sur la section des travaux entre le carrefour de la Croix-Rouge et le giratoire Weisweiler, sur une durée de 12 mois environ.

Le propriétaire autorise expressément, dans le cadre de la signature du présent protocole, la CASA à la **prise de possession anticipée de l'emprise foncière**, à partir du 1er janvier 2023 pour les travaux préparatoires.

## **ARTICLE 7 : DUREE DE VALIDITE DU PROTOCOLE**

Il est ici précisé que le protocole d'accord signé par les parties comparantes aura une durée de validité de trente-six mois.

## **ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS**

La présente convention portant sur l'emprise à occuper est consentie en contrepartie des travaux projetés et ne pourra donner lieu à aucune autre indemnisation de quelque nature que ce soit, à l'exception d'éventuels dommages de travaux constatés lors de la réalisation du chantier.

## **ARTICLE 9 : ASSURANCES**

Pendant la durée des travaux, la CASA s'engage à souscrire ou à faire souscrire par son maître d'œuvre ou toute entreprise mandatée par elle, toutes les assurances pour tous les risques liés aux travaux réalisés dont elle peut être tenue pour responsable.

La CASA, par son maître d'œuvre ou toute entreprise mandatée par elle, aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet de la présente, ainsi qu'à leurs biens, durant la période d'occupation.

## **ARTICLE 10 : RECOURS**

Les 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 11 : ELECTION DE DOMICILE**

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

- « Les propriétaires actuels », à leurs domiciles respectifs
- « Le futur potentiel propriétaire », en ses bureaux chez NEXITY, 29, Avenue Simone Veil, NICE CEDEX 3 - 06201
- « Le bénéficiaire », en l'Hôtel de Ville d'Antibes

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

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

**Jean LEONETTI**

**Marguerite DALMASSO**

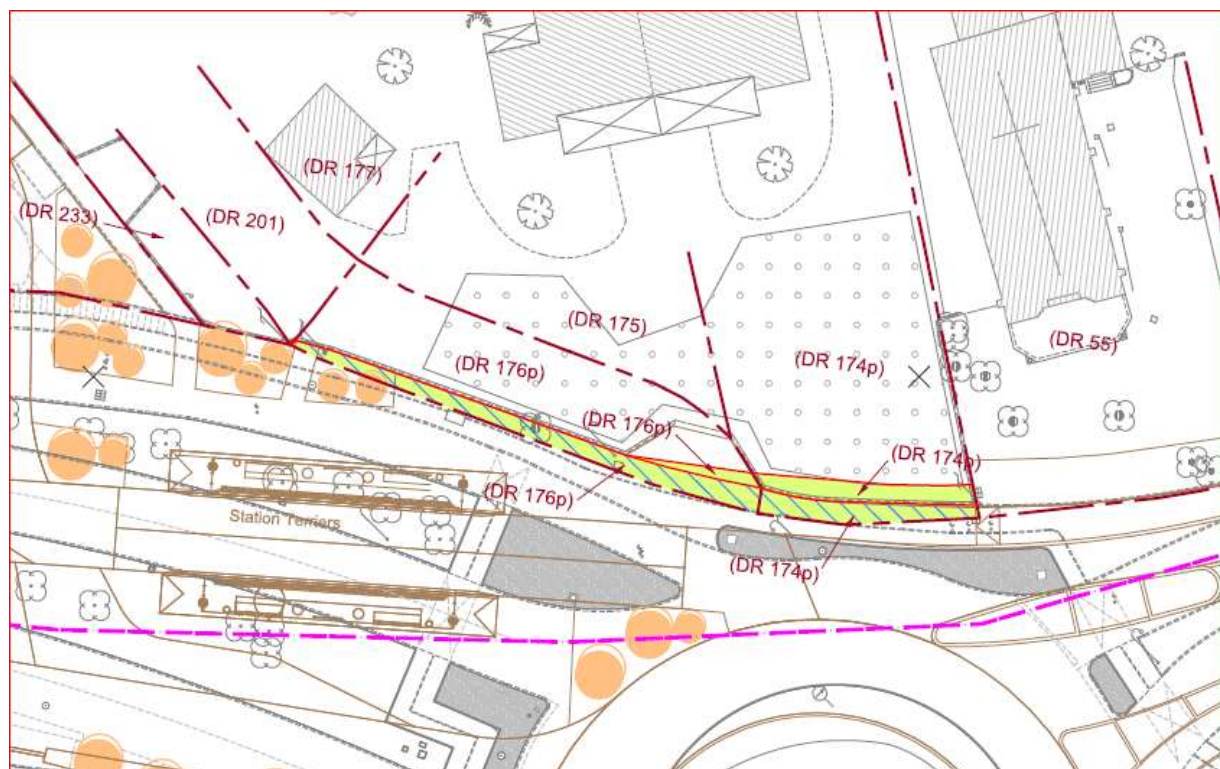
**M. Gilbert DALMASSO**

- **La Société NEXITY IR PROGRAMMES CÔTE D'AZUR**

**Steven REYNAUD**

## ANNEXE 1

### PLAN PARCELLAIRE DELIMITANT LES SURFACES D'EMPRISES



LÉGENDE DU PLAN :	
	Emprise enquête parcelaire 2021
	Emprise enquête parcelaire 2014
	Régularisation de l'espace public actuel
	Numéro P.P.
	Limite de division
	Limite de section
	Application des limites cadastrales : <u>limites non garanties</u>
	Section et numéro de parcelle

# MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRÈS UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Commune : 08004 - ANTIBES  
Section : DR  
Feuille(s) : 1  
Quail du plan : 4  
Géométrie d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 11/03/2004


Numéro d'ordre du document d'appertage : .....  
Document vérifié et numéroté le .....  
Par .....


**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document, certifié par les propriétaires  
sous-joints (1) a été établi (1) :  
**A—En conformité des indications qu'ils ont fournies au bureau ;**  
**B—En conformité d'un plan qui a été dressé par le cadastre ;**  
**C—D'après un plan d'appertage ou de bornage, dont copie jointe, dressé le 28/04/2021 , par le cabinet**  
**AGATE Géomètres-Experts à Grenoble**  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des  
informations portées au dos de la chemise 6463.  
A ..... le 28/04/2021

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par (2) :  
M. Jean-Luc ROUX Géomètre-Expert      Signature :  
à GRENOBLE  
Date : 28/04/2021

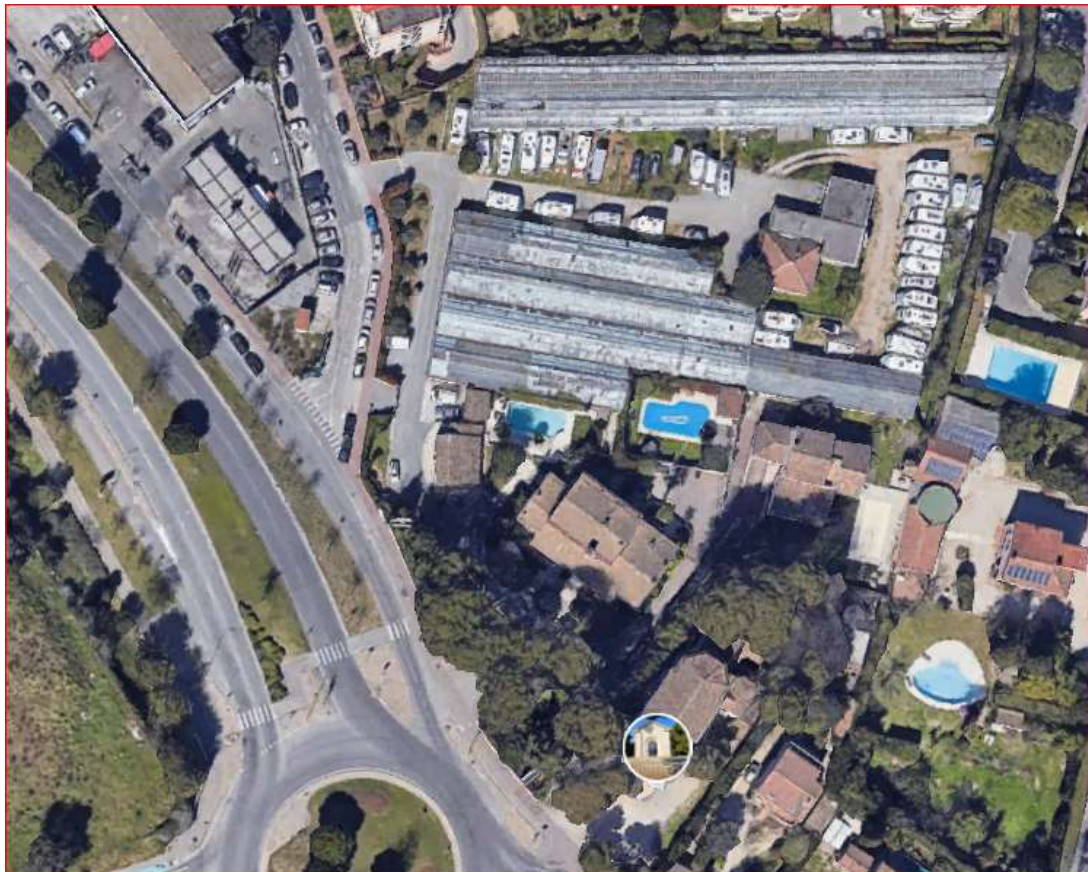
N° Dossier : 18750001004      T.G.  
(1) Pour un extrait du plan, il est exigible que dans un cas donné pour lequel  
le plan est dressé, il soit dressé en même temps un plan d'appertage ou de bornage,  
dont copie jointe, dressée par le cadastre ou par le géomètre expert, propriétaire, géomètre ou notaire chargé du plan,  
etc., etc.)  
(2) Pour un plan d'appertage ou de bornage, il est exigible que dans un cas donné pour lequel  
le plan est dressé, il soit dressé en même temps un plan d'appertage ou de bornage,  
dont copie jointe, dressée par le cadastre ou par le géomètre expert, propriétaire, géomètre ou notaire chargé du plan,  
etc., etc.)

<h1 style="margin: 0;">VILLE D'ANTIBES</h1>			
<h2 style="margin: 0;">LIAISON CHEMIN DES COMBES - ROUTE DE GRASSE (RD 35)</h2>			
<h3 style="margin: 0;"><u>CESSION DE TERRAIN</u></h3>			
<p>Propriété : <b>ISAIA</b>  Cadastrée section DR n°233  Contenance cadastrale 548 m²</p>			
<p>Surface à céder : 44 m² <span style="background-color: orange; width: 50px; height: 15px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></span></p>			
<p>DIRECTION DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES  ET DES ESPACES PUBLICS</p>			
<p>1750, Chemin des Terriers  Tel : 04.92.90.47.23  Fax : 04.92.90.47.21</p>			
Date : Avril 2021		Echelle: 1/250	
Le Technicien :	Le Technicien :	Le Dessinateur :	Modificateur :
M.LEQUEPEYS	C. PICOOT	A.BRILLIER-LAVERGNE	Plan n° 1788



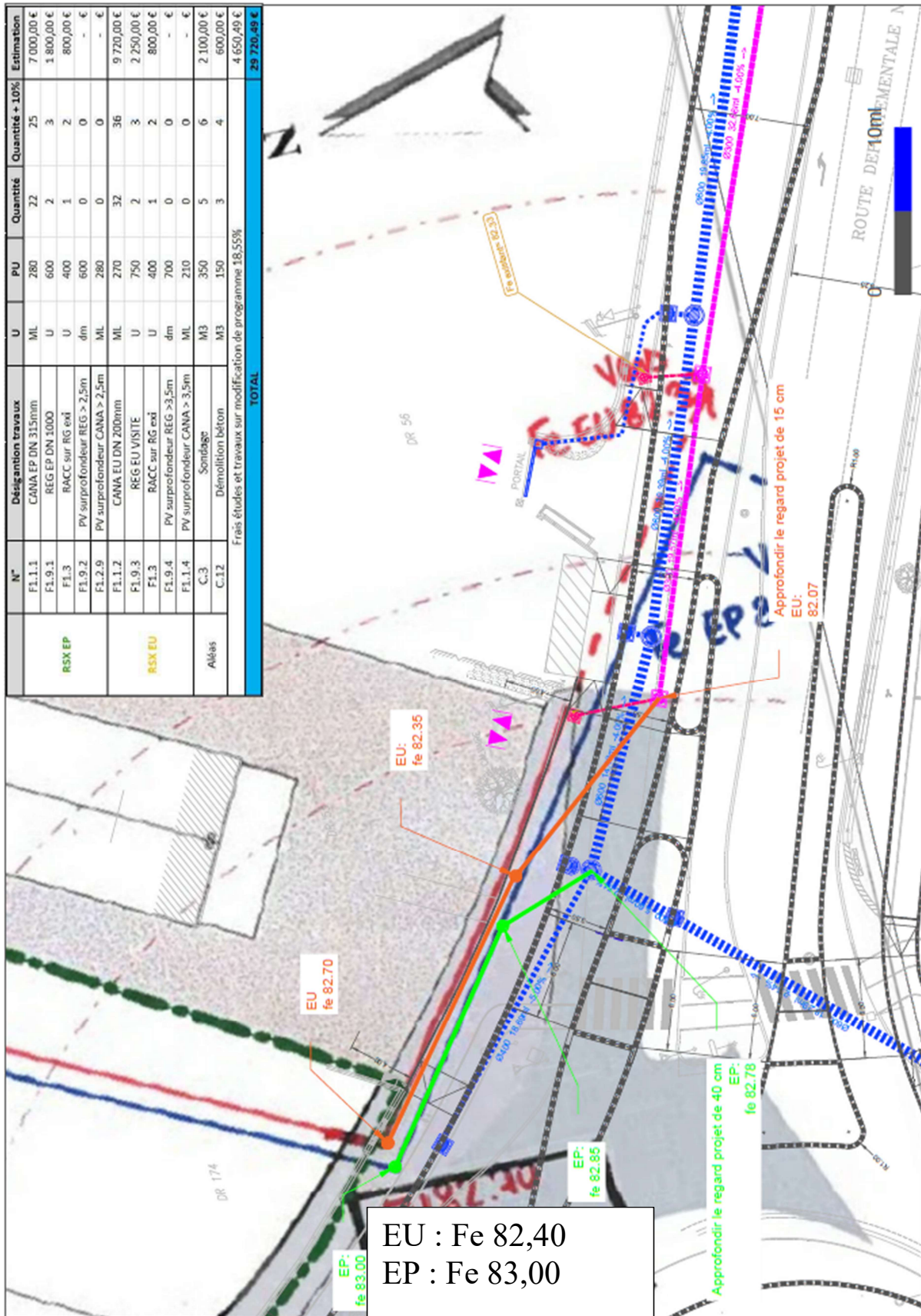


**ANNEXE 2**  
**VUES DE LA PROPRIETE**  
(source Google)



### ANNEXE 3

## PROJET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX EU/EP





**AR receptionné - Imprimer**

Date de l'acte :	24/01/2022
Numéro :	BC_2022_001
Nature :	DE - Deliberations
Objet :	Transport en commun en site propre - Acquisition de terrains appartenant aux hoirs Dalmasso - Protocole d'accord
Matière :	3.1 - Acquisitions
<b>Interlocuteur</b>	
Nom :	CHALIER Vanessa

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : esYLV7D

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 02/02/2022  
Identifiant : 006-240600585-20220124-BC\_2022\_001-DE

**Acte reçu**

Date : 24/01/2022  
Numéro interne : BC\_2022\_001  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 3  
Code matière 2 : 1  
Objet : Transport en commun en site propre - Acquisition de terrains appartenant aux hoirs Dalmasso - Protocole d'accord  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20220124-BC\_2022\_001-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20220124-BC\_2022\_001-DE-1-1\_2.PDF

N