

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

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

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

**Séance du 12 décembre 2022**

Membres en exercice	Présents ou Représentés	Procurations
<b>25</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

N° de séance : 9

Objet de la délibération : ZAE les Hauts d'Antibes - Antibes - Voie Lyan - Acquisition à titre onéreux auprès du Syndicat des copropriétaires du Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes d'une emprise de terrain cadastrée DR 134p

N° d'enregistrement : BC.2022.199

Date de convocation :

**06 décembre 2022**

Date de publication

du **19 DEC. 2022** au **19 FEV. 2023**

Date de réception en Préfecture

**16 DEC. 2022**

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale 18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir de l'application « Télécours citoyens » accessible sur le site <http://www.telerecours.fr/>

L'an deux mil vingt-deux et le 12 décembre à 09H30, 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, Maison des associations, 288 chemin de Saint Claude 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, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

**ABSENTS** :

Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES

**Monsieur LEONETTI,**

**Vu** les dispositions de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la délibération n° CC.2020.006 du 17 juillet 2020 par laquelle le Conseil Communautaire a donné délégation au Bureau pour procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la Communauté d'Agglomération ;

Dans le cadre du développement économique de la Zone d'Activité Economique (ZAE) des Hauts d'Antibes, la CASA projette la requalification de la voie Lyan sur la Commune d'Antibes, reliant la route de Grasse au chemin de Saint Claude.

A cet effet, un emplacement réservé référencé CA/105-1 au PLU en vigueur a été inscrit pour la création d'une voie de 12 mètres reliant la route de Grasse au chemin de Saint Claude dans le secteur de Combes/Activités. Les parcelles DR 134 et 204 sont concernées par ce projet.



Le Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes (CAIC ESPACE ANTIBES) est propriétaire de la parcelle DR 134 concernée par une emprise de 60 m<sup>2</sup>.

Aux termes d'un bail emphytéotique en date du 23 octobre 2010, régulièrement publié au service de la publicité foncière, le CAIC a pris à bail pour une durée de 50 ans auprès de la Commune d'Antibes une parcelle cadastrée DR 204 destinée à du stationnement privatif.

Le seuil de saisine de France domaine étant de 180 000 euros, la valeur de l'emprise de 60 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle DR 134 a été estimée à 15 000 euros selon la méthode par comparaison.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 07 novembre 2022, résolutions n° 06 et 07 et d'un protocole signé, le CAIC Espace Antibes accepte la vente de l'emprise de terrain de 60 m<sup>2</sup> au prix ferme de 15 000 euros et la résiliation anticipée du bail emphytéotique auprès de la Commune d'Antibes sans contrepartie financière.

Dans le cadre de la négociation avec ledit CAIC Espace Antibes et pour compenser les dépenses engagées au titre de démolition et aménagements réalisés sur la parcelle DR 204 mise à bail pour la réalisation d'une aire de stationnement privatif, la CASA s'oblige à verser une indemnité d'un montant de 36 135 euros correspondant aux justificatifs de dépenses fournis. Cette indemnité sera versée à la condition que ledit bail emphytéotique soit résilié par acte auprès de la Commune d'Antibes.

Il est accepté une prise de possession anticipée des terrains objet des présentes au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

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

- d'approuver les termes du protocole d'accord avec le CAIC Espace Antibes relatifs à l'acquisition d'une emprise de 60 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle DR 134 propriété de CAIC ESPACE ANTIBES concernant le projet de réhabilitation de la voie Lyan ;
- d'approuver l'acquisition de l'emprise de terrain pour 60 m<sup>2</sup> pour un montant de 15 000 euros ;
- d'autoriser la prise de possession préalable de l'emprise pour respecter la programmation des travaux ;
- de prendre acte que le CAIC ESPACE ANTIBES procèdera auprès de la Commune d'Antibes à la résiliation anticipée du bail emphytéotique dont il est le preneur et ce sans contrepartie financière ;
- d'approuver le versement d'une indemnité d'un montant de 36 135 euros selon les justificatifs de dépenses ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte se rapportant à cette acquisition ;
- d'imputer les dépenses au Chapitre 21 de la Section d'Investissement du Budget Annexe « Aménagement des Parcs d'Activité ».

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 12 DECEMBRE 2022  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI

## Accusé de réception préfecture

### Objet de l'acte :

ZAE les Hauts d'Antibes - Antibes - Voie Lyan - Acquisition à titre onéreux auprès du Syndicat des copropriétaires du Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes d'une emprise de terrain cadastrée DR 134p

Date de transmission de l'acte : 16/12/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 16/12/2022

Numéro de l'acte : BC\_2022\_199 ( voir l'acte associé )

Identifiant unique de l'acte : 006-240600585-20221212-BC\_2022\_199-DE

Date de décision : 12/12/2022

Acte transmis par : Corinne PAVAN-SANTAINÉ

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine  
3.1. Acquisitions

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)**  
**PROTOCOLE D'ACCORD POUR**  
**LA CESSION DE TERRAIN AU PROFIT DE LA CASA ET**  
**LA RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA**  
**COMMUNE D'ANTIBES**  
**EN VUE DE LA REQUALIFICATION DE LA VOIE LYAN**

**Entre**

**Le Syndicat des Copropriétaires du Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes (CAIC ESPACE ANTIBES),**

Ayant son siège social 2208, route de Grasse, 06600 ANTIBES,  
Représenté par son syndic, le cabinet SGPP Provence Côte d'Azur,  
Domicilié 2 avenue Tourre, 06600 ANTIBES, par Madame Lysiane ALFONSO,  
suivant l'assemblée générale des copropriétaires en date du.....  
dont le procès-verbal est annexé à la présente,  
Et par Monsieur Georges SIBONI, président de l'association ESPACE ANTIBES  
habilités aux présentes.....

Désignée sous le vocable  
« Le propriétaire »

**ET**

**La COMMUNE d'ANTIBES** (Alpes Maritimes),

collectivité publique territoriale, personne morale de droit public située dans le Département des Alpes Maritimes, ayant son siège social en l'Hôtel de ville d'ANTIBES (06600) et identifiée au SIREN sous le numéro 210 600 045.

La Commune d'Antibes est représentée à l'acte par Madame Anne-Marie BOUSQUET, adjointe au Maire, en charge des affaires foncières et immobilières, domiciliée pour l'exercice de ses fonctions en l'Hôtel de Ville de la commune d'ANTIBES (06600), agissant en vertu de la délégation de fonctions et de signature qui lui a été conférée par Monsieur Jean LEONETTI, Maire de la Ville d'ANTIBES (06600), suivant arrêté municipal en date du 27 mai 2020, devenu exécutoire suite à son affichage en Mairie le 27 mai 2020 et à sa réception en sous-préfecture le 27 mai 2020.

Monsieur Jean LEONETTI agissant lui-même en sa qualité de Maire de la Ville d'ANTIBES (06600), nommé à cette fonction suivant délibération de son Conseil Municipal en date du 26 mai 2020, devenue exécutoire suite à son affichage en mairie le 26 mai 2020 et à sa réception en sous-préfecture le 26 mai 2020.

Ladite madame BOUSQUET agissant expressément aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de la Ville d'Antibes dans sa séance du ..... affiché en mairie le ..... et visé en sous-préfecture le .....

**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 délibération du bureau communautaire n° en date du

désignées sous le vocable  
« Les bénéficiaires »

## **EXPOSE**

Dans le cadre du développement économique de la ZAE des Hauts d'Antibes, la CASA projette la requalification de la voie Lyan sur la commune d'Antibes, reliant la Route de Grasse au Chemin de Saint Claude.

La CASA a inscrit au PLU de la Commune d'Antibes un emplacement réservé référencé CA/105-1 pour la création d'une voie de 12m de liaison entre la Route de Grasse et le Chemin de Saint Claude dans le secteur des Combes Activités.

Les parcelles DR n°134 et DR n°204 sont concernées par cet emplacement réservé.

Ce projet impliquant la maîtrise de foncier sur la propriété du CAIC ESPACE ANTIBES, les parties, suite à la présentation par la CASA du projet, ont convenu ce qui suit :

### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le présent protocole a pour objet de définir les modalités de :

- la cession par le CAIC ESPACE ANTIBES d'une emprise à détacher d'un plus grand ténement cadastré DR n°134 pour ~~environ~~ <sup>695</sup> 35m<sup>2</sup> au profit de la CASA,
- la résiliation anticipée du bail emphytéotique dont bénéficie le CAIC ESPACE ANTIBES sur la parcelle cadastrée DR n°204 appartenant à la Commune d'Antibes

Etant ici précisé que les parcelles précitées sont concernées par un emplacement réservé référencé CA/105-1 au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

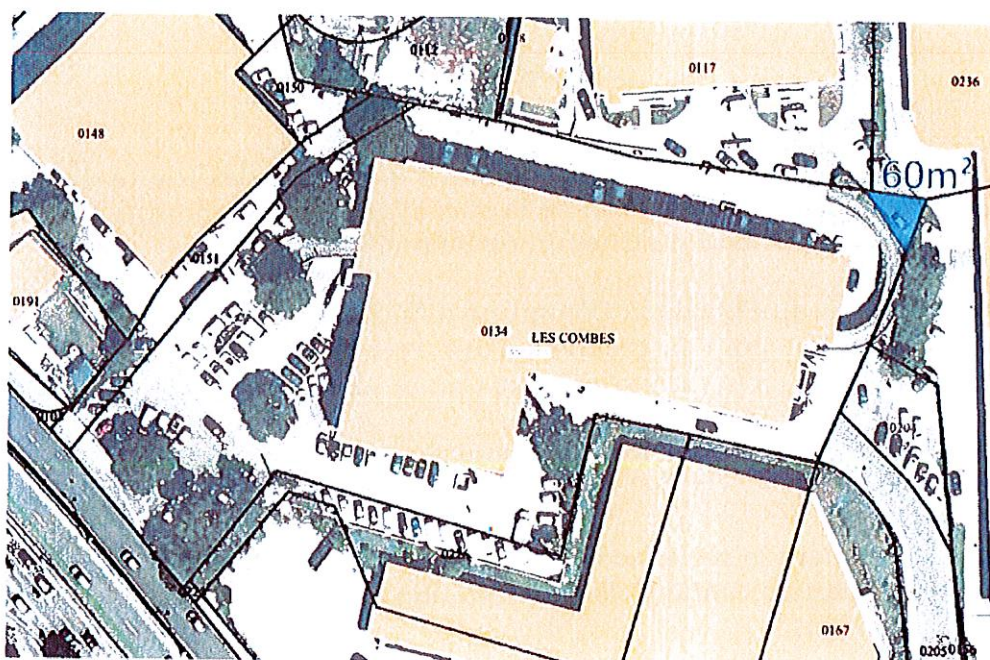


## ARTICLE 2 : IDENTIFICATION PARCELLAIRE

Sur la commune d'Antibes, 2208 route de Grasse, une emprise de terrain nu (en zone de stationnement) à détacher de la parcelle DR134 pour 60 mètres carrés, telle que délimitée sur le plan ci-dessous, et nécessaire à la réalisation de la voie Lyan prolongée.

Section	Numéro	Contenance m <sup>2</sup>	Emprise m <sup>2</sup>	Nature du terrain
DR	134	7886	60*	Parking

\*Selon document d'arpentage établi par le géomètre expert, annexé à la présente en annexe 3.



## ARTICLE 3 : RESILIATION ANTICIPEE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE

La parcelle DR n°204 est la propriété de la Commune d'Antibes qui l'a mise à bail emphytéotique suivant acte du 23 Novembre 2010 et régulièrement publié le 7 janvier 2011 volume 2011P n°06 au bénéfice du CAIC ESPACE ANTIBES pour une redevance annuelle d'un euro pour une durée de cinquante ans venant à échéance le 22 novembre 2060.

L'assiette foncière est à destination de stationnement.

Section	Numéro	Contenance m <sup>2</sup>	Emprise m <sup>2</sup>	Nature du terrain
DR	204	326	326	Parking

Le CAIC ESPACE ANTIBES et la Ville d'Antibes acceptent la résiliation anticipée amiable de ce bail emphytéotique sans contrepartie financière en vue de la réalisation de la voie de 12m de liaison entre la Route de Grasse et le Chemin de Saint Claude dans le secteur des Combes Activités.

La résiliation anticipée de ce bail emphytéotique devra faire l'objet d'un acte authentique devant notaire dont les frais seront pris en charge par la Commune d'Antibes.

#### **ARTICLE 4 : INDEMNISATION FONCIERE**

La cession de l'emprise de 60 m<sup>2</sup> cédée par le propriétaire représente un montant de : **15 000 € (quinze mille euros)**.

La CASA s'engage ici à indemniser le CAIC Espace Antibes sur la base du prorata temporis en fonction des justificatifs de dépenses à fournir par le CAIC Espace Antibes (factures de redevance déjà acquittées au-delà de la prise de possession de l'emprise, amortissement des frais de démolition et d'aménagement engagés).

Les justificatifs de dépenses sont joints en annexe 6. Les frais engagés par la copropriété s'élevant à 34 342,15€, et après actualisation du prix suivant indice TP01 (mois de référence janvier 2009), le prorata temporis représente une indemnisation à hauteur de **36 135 € (trente-six mille cent trente-cinq euros)**. *Si résiliation.*

#### **ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DE LA CASA**

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, s'engage :

- à réaliser le mur de soutènement en future limite de propriété ;
- le cas échéant, à remettre en état le revêtement de surface qui aurait été dégradé par les travaux ;
- à réaliser l'aménagement d'une vingtaine de places de stationnement public suivant plan d'aménagement joint en annexe 5 ce qui permettra de compenser la perte de stationnement sur les emprises libérées par le CAIC Espace Antibes.

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

Le propriétaire autorise la CASA à prendre possession par ses ingénieurs et agents ou toute autre entreprise mandatée par elle des emprises objet du présent protocole de manière anticipée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023, si la signature des actes authentiques n'intervenait pas avant cette date.

#### **ARTICLE 7 : DUREE DES TRAVAUX**

Les travaux sur la voie Lyan sont prévus sur une durée de 12 mois, étant ici précisé qu'au droit de la propriété, le chantier est prévu à compter de juillet 2023.

#### **ARTICLE 8 : DUREE DU PROTOCOLE**

Le protocole d'accord signé par les parties comparantes aura une durée de validité de douze mois à compter de la dernière signature en vue de sa réitération par acte authentique valant transfert de propriété.

#### **ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE**

Le propriétaire assurera à la CASA et à l'entreprise en charge des travaux, la jouissance paisible des surfaces de terrain nécessaires à la réalisation du projet.

#### **ARTICLE 10 : DISPOSITIONS GENERALES**

L'indemnité sera versée à la signature des actes réitérant le présent protocole. Les frais liés tant à la cession de terrain qu'à la résiliation anticipée du bail emphytéotique devant faire l'objet d'actes authentiques seront à la charge des collectivités, bénéficiaires.

Le propriétaire s'interdit d'hypothéquer son bien, ou d'y conférer aucune servitude, de même qu'il s'interdit d'en changer la nature pendant la durée du protocole jusqu'à la signature de l'acte.

En outre, il s'oblige à produire à la première demande, tous titres et renseignements établissant un droit de propriété sur les emprises à céder.

#### **ARTICLE 11 : ASSURANCE**

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 12 : 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 13 : ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le propriétaire, à son siège social
- Le bénéficiaire, en l'Hôtel de Ville d'Antibes

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

## **La Copropriété CAIC ESPACE ANTIBES**

**Cabinet SGPP Provence  
Côte d'Azur**

**Georges SIBONI**

**S.A.S. S.G.2P.**  
PROVENCE - CÔTE D'AZUR  
*Aut capital de 146.200 Euros*  
ADMINISTRATION DE BIENS  
2, avenue Tourre  
06600 ANTIBES  
Tél. 04 93 34 89 90 - Fax 04 93 34 51 85

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

**Jean LEONETTI**

**L'adjointe au Maire d'Antibes Juan les Pins**

**Anne-Marie BOUSQUET**

Commune : 006004  
Antibes

## MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Cachet du rédacteur du document :

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le .....

A .....

Par .....

Section : DR

Feuille(s) : 01

Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/500

Date de l'édition : 11/03/2004

### 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 ..... par M ..... géomètre à .....

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A .Marseille..... , le 23/05/2022.....

Document dressé par

Thierry TACCARD.....

à .MARSEILLE.....

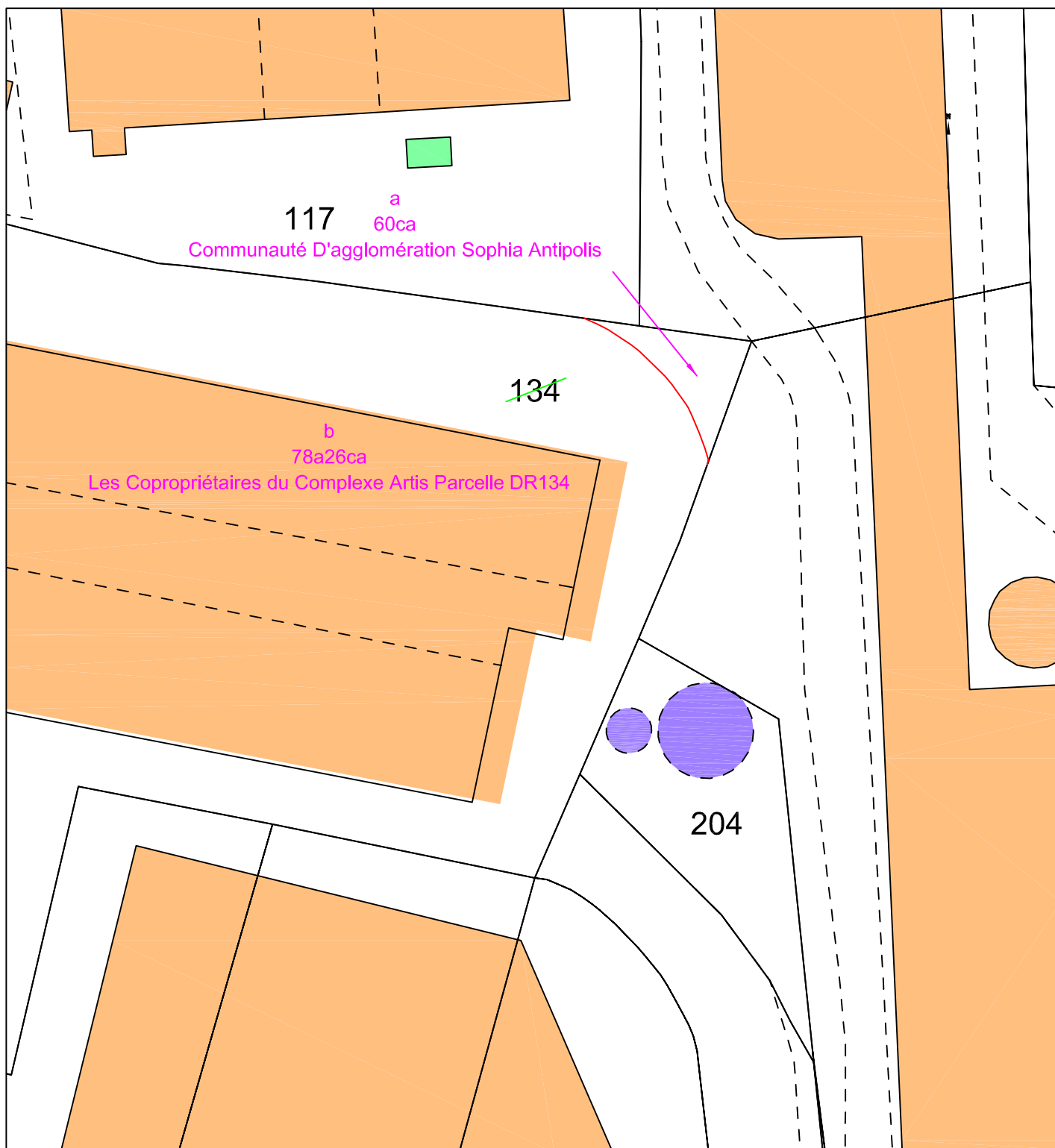
Date 23/05/2022.....

Signature :

(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) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).



Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

# CAIC ESPACES ANTIBES

2208 ROUTE DE GRASSE

06600 ANTIBES

Les copropriétaires de l'immeuble **CAIC ESPACES ANTIBES**, sis 2208 ROUTE DE GRASSE -  
- 06600 ANTIBES, se sont réunis en Assemblée Générale le

**Lundi 7 Novembre 2022 à 15 heures 30**

VOTE PAR CORRESPONDANCE

A RETOURNER AU PLUS TARD

LE 03/11/2022 SINON RDV

RESTAURANT WINE UP

2208 ROUTE DE GRASSE ANTIBES

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

**PRESENTS : 25** copropriétaires représentant **4539 sur 10000** tantièmes, soit :

BECI (215), BLOOPER (228), DEBONO BERNARD (427), DELOISON ERIC (75), DUDIL - M SANCHIS RICHARD (224), ELITOS MME TOSAN (225), FLOCONS BLEUS M SIBONI (212), FRANCIO INVESTISSEMENT (317), FREMAUX DOMINIQUE (8), FREMAUX DOMINIQUE (8), GAMBERINI PIERRE (8), JAD M DUNET (84), IBISCUS M CATARSI (246), MARIMOUNE (180), MIKA M SIBONI (8), MOVIMENTO M PASSUELO YVES (319), NADREA MME LE SAVOUROUX (236), OCALA (290), PAJE - M GUILLARME (223), PLATEAUX FLEURIS (189), ROSENFELD (53), SAINT GEORGES M AMEY (488), SIGIRIA Me LEPLAT (35), THE INFINITE M PASSUELLO (233), ZISSLER BENJAMIN (8).

**Dont :**

**Sur place: 22** copropriétaires représentant **4443 sur 10000** tantièmes, soit :

BECI (215), BLOOPER (228), DEBONO BERNARD (427), DELOISON ERIC (75), DUDIL - M SANCHIS RICHARD (224), ELITOS MME TOSAN (225), FLOCONS BLEUS M SIBONI (212), FRANCIO INVESTISSEMENT (317), FREMAUX DOMINIQUE (8), FREMAUX DOMINIQUE (8), GAMBERINI PIERRE (8), JAD M DUNET (84), IBISCUS M CATARSI (246), MARIMOUNE (180), MIKA M SIBONI (8), MOVIMENTO M PASSUELO YVES (319), NADREA MME LE SAVOUROUX (236), OCALA (290), PAJE - M GUILLARME (223), PLATEAUX FLEURIS (189), SAINT GEORGES M AMEY (488), THE INFINITE M PASSUELLO (233)

**Par visioconférence : 0** copropriétaire représentant **0 sur 10000** tantièmes.

**Votants par correspondance : 3** copropriétaires représentant **96 sur 10000** tantièmes, soit :

ROSENFELD (53), SIGIRIA Me LEPLAT (35), ZISSLER BENJAMIN (8)

**REPRESENTES : 13** copropriétaires représentant **1855 sur 10000** tantièmes, soit :

ANTIBES 2002 M AMIENS (237) représenté(e) par MIKA M SIBONI, DEBONO ALEXIS (8) représenté(e) par DEBONO BERNARD, DEBONO JEAN CHRISTOPHE (8) représenté(e) par DEBONO BERNARD, EPM - M SICARD (223) représenté(e) par MIKA M SIBONI, FISCHER (16) représenté(e) par FRANCIO INVESTISSEMENT, GASPARETTI (218) représenté(e) par FLOCONS BLEUS M SIBONI, LMPH/HERCHE (231) représenté(e) par MIKA M SIBONI, LUSYL M FRANK (28) représenté(e) par DUDIL - M SANCHIS RICHARD, PAILHES ARLETTE (223) représenté(e) par MIKA M SIBONI, PROUVOST (49) représenté(e) par FLOCONS BLEUS M SIBONI, REYNAL LAURETTE (329) représenté(e) par ELITOS MME TOSAN, STEGA M GARCIA STEPHANE (228) représenté(e) par FRANCIO INVESTISSEMENT, SYBET M FRANK (57) représenté(e) par DUDIL - M SANCHIS RICHARD.



**ABSENTS : 49 copropriétaires représentant 3606 sur 10000 tantièmes, soit :**

1 CAIC ESPACE ANTIBES (2), 1 COPROPRIETAIRE INDIVIS (101), ARTHAUD AYMERIC (8), BARRECA INDIVISION (24), BELARDI JONATHAN (8), BIANCHI JEAN LOUIS (32), BRAHIM - M HFAIEDH (154), CARLESSI PATRICK (8), CASIMIR ERIC (26), CATPHIAZUR - PORCEL-PERSON (81), CELENAT (8), CELINE - M VEZIONI (48), CLABAUT PHILIPPE (12), COSTA CHRISTOPHE (21), CTD - M DEWAELE TERENCE (76), DIX JUIN M FLOREANI (258), DUFRIEN CLAUDE (7), ELYAME (298), ESPARCIEUX VINCENT (8), EVA - M RUSSO (160), FLORENCE (89), GAIA- M MAFFRE (490), GAIA (26), GANSARD MONTI (8), GRASSELLI JEANNINE (42), HAMDANI ABDELKADER (8), HETOILES M REY (8), HUGARD JACQUES (125), HYDRAVER M BOYER (212), LA MAISON BLANCHE M ENGELS (8), LA PIERRE 1- MME LAPIERRE (240), LARDIN VICTOR (8), LAURINE MME TASSERIE (16), LEA MME BAYARD VALERIE (80), LEFRANC BRUNO (12), LES ZEBRES (71), LGC OFFICE (40), LMC M VEZIONI (12), MARTIN YVETTE (220), MC SOCIETY M MARTY (73), PEREZ/RAFFALDI (73), PIER XVIII MME SYLVESTRE (36), REAL ESTATE INVESTMENTS RIVIER (19), SDL - M RAIMONDI (124), SEEL RAYMOND (8), SOUSSY JONATHAN (19), SPORTFIT360 (66), VVTL SCI/MR NILLES VINCENT (125), ZOLOTOFF JEROME (8).



## Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M Siboni

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 6394 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (6394/6394 en voix). (Article 24)**

## Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) Mme FRANCIO

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 6394 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (6394/6394 en voix). (Article 24)**

## Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance le représentant du Syndic

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 6394 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (6394/6394 en voix). (Article 24)**

## Point 04 : Protocoles d'accord pour la cession et la prise de possession par anticipation de terrain avec occupation temporaire de terrain en vue de la réalisation de travaux du bus-tram joint à la convocation : pour une surface totale de 443m<sup>2</sup>, l'indemnisation négociée représente 122 825 €

Arrivée(s) de : HYDRAVER M BOYER (212), HUGARD JACQUES (125) représenté par ZOLOTOFF JEROME, ZOLOTOFF JEROME (8), FLORENCE (89).

Exposé : L'assemblée Générale prend connaissance du protocole d'accord pour la cession et la prise de possession par anticipation de terrain avec occupation temporaire de terrain en vue de la réalisation de travaux du Bus-Tram joint à la convocation. L'Assemblée Générale valide le protocole d'accord.

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 6828 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (42/87 en nombre et 6828/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 26)**

### Se sont opposés :

42 votants soit 6828 tantièmes.

PAILHES ARLETTE(223) représenté par MIKA M SIBONI, ANTIBES 2002 M AMIENS(237) représenté par MIKA M SIBONI, DEBONO ALEXIS(8) représenté par DEBONO BERNARD, DEBONO BERNARD(427), DEBONO JEAN CHRISTOPHE(8) représenté par DEBONO BERNARD, DELOISON ERIC(75), PLATEAUX FLEURIS(189), DUDIL - M SANCHIS

RICHARD(224), NADREA MME LE SAVOUROUX(236), EPM - M SICARD(223) représenté par MIKA M SIBONI, FLOCONS BLEUS M SIBONI(212), FRANCIO INVESTISSEMENT(317), FREMAUX DOMINIQUE(8), GAMBERINI PIERRE(8), GASPARETTI(218) représenté par FLOCONS BLEUS M SIBONI, HYDRAVER M BOYER(212), JAD M DUNET(84), IBISCUS M CATARSI(246), LUSYL M FRANK(28) représenté par DUDIL - M SANCHIS RICHARD, MIKA M SIBONI(8), MOVIMENTO M PASSUELO YVES(319), PAJE - M GUILLARME(223), PROUVOST(49) représenté par FLOCONS BLEUS M SIBONI, REYNAL LAURETTE(329) représenté par ELITOS MME TOSAN, SAINT GEORGES M AMEY(488), STEGA M GARCIA STEPHANE(228) représenté par FRANCIO INVESTISSEMENT, SYBET M FRANK(57) représenté par DUDIL - M SANCHIS RICHARD, THE INFINITE M PASSUELLO(233), ELITOS MME TOSAN(225), FREMAUX DOMINIQUE(8), HUGARD JACQUES(125) représenté par ZOLOT OFF JEROME, ZOLOT OFF JEROME(8), FISCHER(16) représenté par FRANCIO INVESTISSEMENT, BECI(215), FLORENCE(89), LMPH/HERCHE(231) représenté par MIKA M SIBONI, BLOOPER(228), OCALA(290), MARIMOUNE(180), SIGIRIA Me LEPLAT(35), ZISSLER BENJAMIN(8), ROSENFELD(53).

## Point 05 : Autorisation de passer au vote la résolution précédente à l'article 26-1

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 6828 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (6828/10000 en voix). (Article 25)**

## Point 06 : Protocoles d'accord pour la cession de terrain au profit de la CASA et la résiliation anticipée du bail emphytéotique avec la commune d'Antibes en vue de la requalification de la voie Lyan : à savoir indemnisation de la cession de parcelle : 60m<sup>2</sup> pour 5000€ et indemnisation pour la fin du bail : indemnité négociée à 36135€ ttc

La CASA a fait une erreur, il s'agit d'une indemnisation de 15000€ et pas de 5000€

Exposé : L'assemblée Générale prend connaissance du protocole d'accord pour la cession de terrain au profit de la CASA et la résiliation anticipée du bail emphytéotique avec la commune d'Antibes en vue de la requalification de la voie Lyan, joint à la convocation. L'Assemblée Générale valide le protocole d'accord.

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 6828 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (42/87 en nombre et 6828/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 26)**

**Se sont opposés :** 42 votants soit 6828 tantièmes.

PAILHES ARLETTE(223) représenté par MIKA M SIBONI, ANTIBES 2002 M AMIENS(237) représenté par MIKA M SIBONI, DEBONO ALEXIS(8) représenté par DEBONO BERNARD, DEBONO BERNARD(427), DEBONO JEAN CHRISTOPHE(8) représenté par DEBONO BERNARD, DELOISON ERIC(75), PLATEAUX FLEURIS(189), DUDIL - M SANCHIS RICHARD(224), NADREA MME LE SAVOUROUX(236), EPM - M SICARD(223) représenté par MIKA M SIBONI, FLOCONS BLEUS M SIBONI(212), FRANCIO INVESTISSEMENT(317), FREMAUX DOMINIQUE(8), GAMBERINI PIERRE(8), GASPARETTI(218) représenté par FLOCONS BLEUS M SIBONI, HYDRAVER M BOYER(212), JAD M DUNET(84), IBISCUS M CATARSI(246), LUSYL M FRANK(28) représenté par DUDIL - M SANCHIS RICHARD, MIKA M SIBONI(8), MOVIMENTO M PASSUELO YVES(319), PAJE - M GUILLARME(223), PROUVOST(49) représenté par FLOCONS BLEUS M SIBONI, REYNAL LAURETTE(329) représenté par ELITOS MME TOSAN, SAINT GEORGES M AMEY(488), STEGA M GARCIA



STEPHANE(228) représenté par FRANCO INVESTISSEMENT, SYBET M FRANK(57) représenté par DUDIL - M SANCHIS RICHARD, THE INFINITE M PASSUELLO(233), ELITOS MME TOSAN(225), FREMAUX DOMINIQUE(8), HUGARD JACQUES(125) représenté par ZOLOTTOFF JEROME, ZOLOTTOFF JEROME(8), FISCHER(16) représenté par FRANCO INVESTISSEMENT, BECI(215), FLORENCE(89), LMPH/HERCHE(231) représenté par MIKA M SIBONI, BLOOPER(228), OCALA(290), MARIMOUNE(180), SIGIRIA Me LEPLAT(35), ZISSLER BENJAMIN(8), ROSENFELD(53).

## Point 07 : Autorisation de passer au vote la résolution précédente à l'article 26-1

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 6828 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (6828/10000 en voix). (Article 25)**

## Point 08 : Autorisation à donner au syndic SGPP de représenter le syndicat dénommé SDC CAIC ESPACES ANTIBES pour accomplir toutes les formalités et procédures administratives ainsi que signer tous les actes notariés ou réalisés par l'administration en vue de concrétiser les protocoles de cession avec la CASA. (documents d'arpentage joints).

L'Assemblée Générale donne l'autorisation au syndic SGPP, de représenter le syndicat dénommé SDC CAIC ESPACE ANTIBES pour accomplir toutes les formalités et procédures administratives ainsi que signer les actes notariés ou réalisés par l'administration en vue de concrétiser les protocoles de cession avec la CASA. Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 6828 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (42/87 en nombre et 6828/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 26)**

**Se sont opposés :** 42 votants soit 6828 tantièmes.

PAILHES ARLETTE(223) représenté par MIKA M SIBONI, ANTIBES 2002 M AMIENS(237) représenté par MIKA M SIBONI, DEBONO ALEXIS(8) représenté par DEBONO BERNARD, DEBONO BERNARD(427), DEBONO JEAN CHRISTOPHE(8) représenté par DEBONO BERNARD, DELOISON ERIC(75), PLATEAUX FLEURIS(189), DUDIL - M SANCHIS RICHARD(224), NADREA MME LE SAVOUROUX(236), EPM - M SICARD(223) représenté par MIKA M SIBONI, FLOCONS BLEUS M SIBONI(212), FRANCO INVESTISSEMENT(317), FREMAUX DOMINIQUE(8), GAMBERINI PIERRE(8), GASPARETTI(218) représenté par FLOCONS BLEUS M SIBONI, HYDRAVER M BOYER(212), JAD M DUNET(84), IBISCUS M CATARSI(246), LUSYL M FRANK(28) représenté par DUDIL - M SANCHIS RICHARD, MIKA M SIBONI(8), MOVIMENTO M PASSUELO YVES(319), PAJE - M GUILLARME(223), PROUVOST(49) représenté par FLOCONS BLEUS M SIBONI, REYNAL LAURETTE(329) représenté par ELITOS MME TOSAN, SAINT GEORGES M AMEY(488), STEGA M GARCIA STEPHANE(228) représenté par FRANCO INVESTISSEMENT, SYBET M FRANK(57) représenté par DUDIL - M SANCHIS RICHARD, THE INFINITE M PASSUELLO(233), ELITOS MME TOSAN(225), FREMAUX DOMINIQUE(8), HUGARD JACQUES(125) représenté par ZOLOTTOFF JEROME, ZOLOTTOFF JEROME(8), FISCHER(16) représenté par FRANCO INVESTISSEMENT, BECI(215), FLORENCE(89), LMPH/HERCHE(231) représenté par MIKA M SIBONI, BLOOPER(228), OCALA(290), MARIMOUNE(180), SIGIRIA Me LEPLAT(35), ZISSLER BENJAMIN(8), ROSENFELD(53).

## Point 09 : Autorisation de passer au vote la résolution précédente à l'article 26-1

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des




copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 6828 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (6828/10000 en voix). (Article 25)**

**Point 10 : Suite au jugement du 2 Septembre dans l'affaire SCI EVA / SAS RICARDO / SDC CAIC ESPACE ANTIBES, décision d'interjeter appel à entériner**

Exposé : SCI EVA / SAS RICARDO / SDC CAIC ESPACE ANTIBES : Suite à la contestation de la décision de rejet de la résolution 4 de l'assemblée générale du 11 mai 2021 par la SCI EVA (SAS RICARDO, locataire) visant les travaux de raccordement du lot n°175 à l'alimentation en énergie électrique pour une puissance de 250 KVA en cours depuis juillet 2021. Vous trouverez ci-joint le jugement rendu le 2 septembre dernier laissant apparaître en conclusion « par ces motifs », la condamnation à l'encontre de SDC CAIC Espace Antibes.

L'assemblée générale valide la résolution suivante.

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale ayant pris connaissance du jugement rendu le 2 Septembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Grasse autorise et / ou ratifie l'appel pour le syndic au nom et pour le compte de la copropriété du jugement rendu le 2 Septembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Grasse ayant :

- prononcé l'annulation de la résolution 4 du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 mai 2021,
- autorisé la SCI EVA à faire procéder par la société ENEDIS aux travaux de raccordement de son lot 175,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer la société RICARDO la somme de 174.459,52 euros à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice financier subi d'octobre 2021 à février 2022 inclus,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer la société EVA et la société RICARDO la somme de 1500 euros chacun au titre des frais irrépétibles outre les dépens.

Le syndic est d'ores et déjà autorisé au nom et pour le compte de la copropriété à saisir le Premier Président de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE pour obtenir la suspension de l'exécution provisoire attachée au jugement dont s'agit et éventuellement la mise en place d'un séquestre.

Le syndic est autorisé au nom de et pour le compte de la copropriété à saisir le Juge de l'Exécution pour obtenir des délais de paiement en cas d'exécution forcée.

Il saisira l'avocat choisi par le Conseil Syndical.

La provision à cet égard est de 5000 euros TTC.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 41 votants soit 6538 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 290 tantièmes.  
OCALA(290).
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (6538/6828 en voix). (Article 24)**

**S'est opposé :** 1 votant soit 290 tantièmes.  
OCALA(290).

**L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.**

**Il est 16:54**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

**Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :**

*« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »*

*« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »*

*« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*

*« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »*

**Code de procédure civile - art. 32.1:**

*« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »*

Fait à Antibes, le 07/11/2022

PRESIDENT : M Siboni

SCRUTATEUR Mme Francio

SECRETAIRE: SGPP

**S.A.S. S.G.2P.**  
PROVENCE - CÔTE D'AZUR  
Au capital de 146.200 Euros  
ADMINISTRATION DE BIENS  
2, avenue Tourre  
06600 ANTIBES  
Tél. 04 93 34 89 90 - Fax 04 93 34 51 85