

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
25	16	0

N° de séance : 8

Objet de la délibération : Transport en Commun en Site Propre - Antibes - Route de Grasse - 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.2022.198

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 « Télérecours 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 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 (CASA) a déclaré d'intérêt général le projet de création de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS) dit 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 n° 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, 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 (TCSP) sur le territoire des Communes d'Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris.

Les travaux sur la section 4 comprise entre le rond-point de la Croix-Rouge et l'autoroute A8, impliquent la maîtrise de fonciers destinés à être incorporés dans le domaine public, et concernent notamment une emprise d'une surface de 443 m² nécessaire au projet du bus-tram, à détacher de la parcelle cadastrée DR 134 propriété du Syndicat des copropriétaires du Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes (CAIC Espace Antibes).

Au vu d'un avis rendu par France Domaine en date du 02 août 2021, la proposition financière d'un montant de 122 825 euros a été acceptée par le syndicat des copropriétaires CAIC Espace Antibes aux termes d'une Assemblée Générale extraordinaire du 07 novembre 2022 dans deux résolutions n° 04 et 05 et d'un protocole signé. La proposition se décompose comme suit :

- Indemnité principale : Valeur vénale emprise partielle 110 750 euros
- Indemnités accessoires : Remploi pour cause d'utilité publique 12 075 euros

Il a été accepté une prise de possession anticipée des terrains objet des présentes et l'occupation temporaire d'espaces pour les besoins des travaux et ce pour une durée de 6 mois.

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 Syndicat des copropriétaires du Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes concernant les travaux du bus-tram ;
- d'approuver l'acquisition de l'emprise de terrain pour 443 m² appartenant à la CAIC Espace Antibes à détacher de la parcelle cadastrée DR 134 pour un montant de 122 825 euros suivant avis rendu par France Domaine en date du 02 août 2021 ;
- d'autoriser la prise de possession préalable des emprises pour respecter la programmation des travaux ;
- d'autoriser l'occupation temporaire d'une bande de terrain supplémentaire pour une durée de 6 mois pour la réalisation des travaux de soutènement et de rampe d'accès ;
- 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 de la Régie à Autonomie Financière des Transports.

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 :

Transport en Commun en Site Propre - Antibes - Route de Grasse - Acquisition À titre onéreux auprès du Syndicat des copropriétaires du Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes dâ 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_198 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 006-240600585-20221212-BC_2022_198-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 ET LA PRISE DE POSSESSION PAR ANTICIPATION
DE TERRAIN AVEC OCCUPATION TEMPORAIRE DE TERRAIN
EN VUE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DU BUS-TRAM**

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

..... désigné 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 délibération du bureau
communautaire

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 (TCSP) 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 la section de la Route de Grasse comprise entre le rond-point de la Croix-Rouge et le giratoire de Provence jusqu'au passage sous l'autoroute A8 sur la rue des Trois Moulins sur le territoire de la commune d'Antibes, les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet de TCSP ont été déclarées cessibles suivant arrêté préfectoral du 22 avril 2022 et concernent notamment une emprise à détacher de la parcelle cadastrée DR n°134 appartenant au syndicat des copropriétaires du Complexe Artisanal Industriel et Commercial Espace Antibes (CAIC ESPACE ANTIBES).

A cet effet, les parties 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 443m² au profit de la CASA.

ARTICLE 2 : IDENTIFICATION PARCELLAIRE

Sur la commune d'Antibes, 2208 route de Grasse,

ARTICLE 3 : INDEMNISATION FONCIERE

Au titre des emprises foncières sur la parcelle DR n° 134 représentant une surface totale de 443m², nécessaires au projet du Bus-Tram, l'indemnisation représente un montant de **122 825 € (cent vingt-deux mille huit cent vingt-cinq euros)**, se décomposant comme suit :

- | | |
|--|-----------|
| - Indemnité principale | 110 750 € |
| - Indemnité de remploi pour cause d'utilité publique : | 12 075 € |

Il est précisé qu'au regard de l'impact sur la suppression de places de stationnement sur la parcelle de la copropriété, la CASA s'engage sur les conditions exposées à l'article 4 ci-dessous.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DE LA CASA

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage :

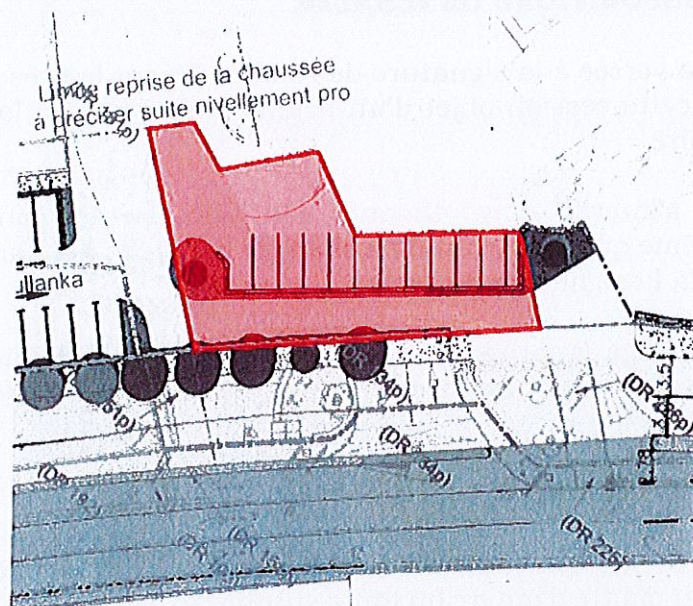
- à faire établir un état contradictoire des lieux avant travaux par huissier à sa charge exclusive. Cet état des lieux couvrira la surface sur la parcelle objet de la présente autorisation ;
- à réaliser le chantier, conformément au plan de travaux annexé à la présente convention et communiqué au propriétaire-bailleur, en veillant à minimiser les gênes pouvant être occasionnées par celui-ci ;
- à assurer le maintien de la desserte à la copropriété à partir de la voie publique durant toute la durée des travaux;
- à réaliser, en compensation de la suppression de l'entrée-sortie actuelle des véhicules sur la route de Grasse, une rampe d'accès accessible aux véhicules légers et petits camions en traversant la future voie Bus-Tram ainsi qu'une nouvelle voie de desserte à double sens de circulation à partir du chemin Saint-Claude (cf. plan en annexe n°4) ;
- à assurer la sécurisation de la traversée de la voie Bus Tram par l'installation d'un feu ;
- à mettre en place une signalisation directionnelle « Espace Antibes » en vue d'améliorer l'accessibilité à la propriété ;
- à réaménager le stationnement suivant plan joint en annexe n°4 ;
- à créer des places de parking public en épi de part et d'autre de la future voie de desserte ; la CASA s'engage à réexaminer l'aménagement du stationnement en cas de retour d'expérience non concluant ;
- à créer un nouvel aménagement pour améliorer l'accès au Drive du McDo tel qu'annexé au présent protocole (annexe n°6).

ARTICLE 5 : PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE ET OCCUPATION TEMPORAIRE AVEC INDEMNISATION

Le propriétaire autorise la CASA à prendre possession par ses ingénieurs et agents ou toute autre entreprise mandatée par elle de l'emprise cédée de

manière anticipée à partir du 2 janvier 2023, si la signature de l'acte authentique n'intervenait pas avant cette date.

Le propriétaire autorise par ailleurs l'occupation temporaire d'une bande de terrain supplémentaire d'environ 450m² sur une durée de six mois environ, en vue de la réalisation des travaux du mur de soutènement et de la rampe d'accès à créer à partir de la route de Grasse.



La présente occupation temporaire neutralisant quinze places pendant la durée des travaux, il sera versé au propriétaire par la CASA une indemnisation de 100 €/mois.place, soit un montant à hauteur de **9 000€ (neuf mille euros)** à titre compensatoire.

ARTICLE 6 : DUREE DES TRAVAUX

Les travaux sont prévus sur la section 4 des travaux entre le rond-point de la Croix-Rouge et le giratoire de Provence sur une durée de vingt-quatre mois, étant ici précisé qu'au droit de la propriété, le chantier est prévu pour une durée de six mois maximum, sauf aléa climatique, à compter du début d'année 2023.

ARTICLE 7 : 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 8 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

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

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS GENERALES

L'indemnité sera versée à la signature de l'acte réitérant le présent protocole. Les frais liés à cette cession objet d'un acte à venir seront à la charge de la CASA, bénéficiaire.

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 10 : 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 11 : 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 12 : 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
Antipolis**

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

**Cabinet SGPP Provence
Côte d'Azur**

Jean LEONETTI

~~**S.A.S. S.G.2P.**
PROVENCE - CÔTE D'AZUR
Au capital de 146.200 Euros
ADMINISTRATION DE BIENS
2, avenue Tourre
06600 ANTIBES~~

Georges SIBONI Tél. 04 93 34 89 90 - Fax 04 93 34 51 65

Commune :
ANTIBES (004)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 7697 E
Document vérifié et numéroté le 23/02/2022
A Centre des Impôts Foncier d' Antibes
Par Daniel MIGLIORI
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

ANTIBES
40, chemin de la colle
B.P. 129

06164 Juan- les- Pins Cedex
Téléphone : 04.92.93.77.33
Fax : 04.92.93.30.66
cdf.antibes@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (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 bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

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

A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : DR
Feuille(s) : 000 DR 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

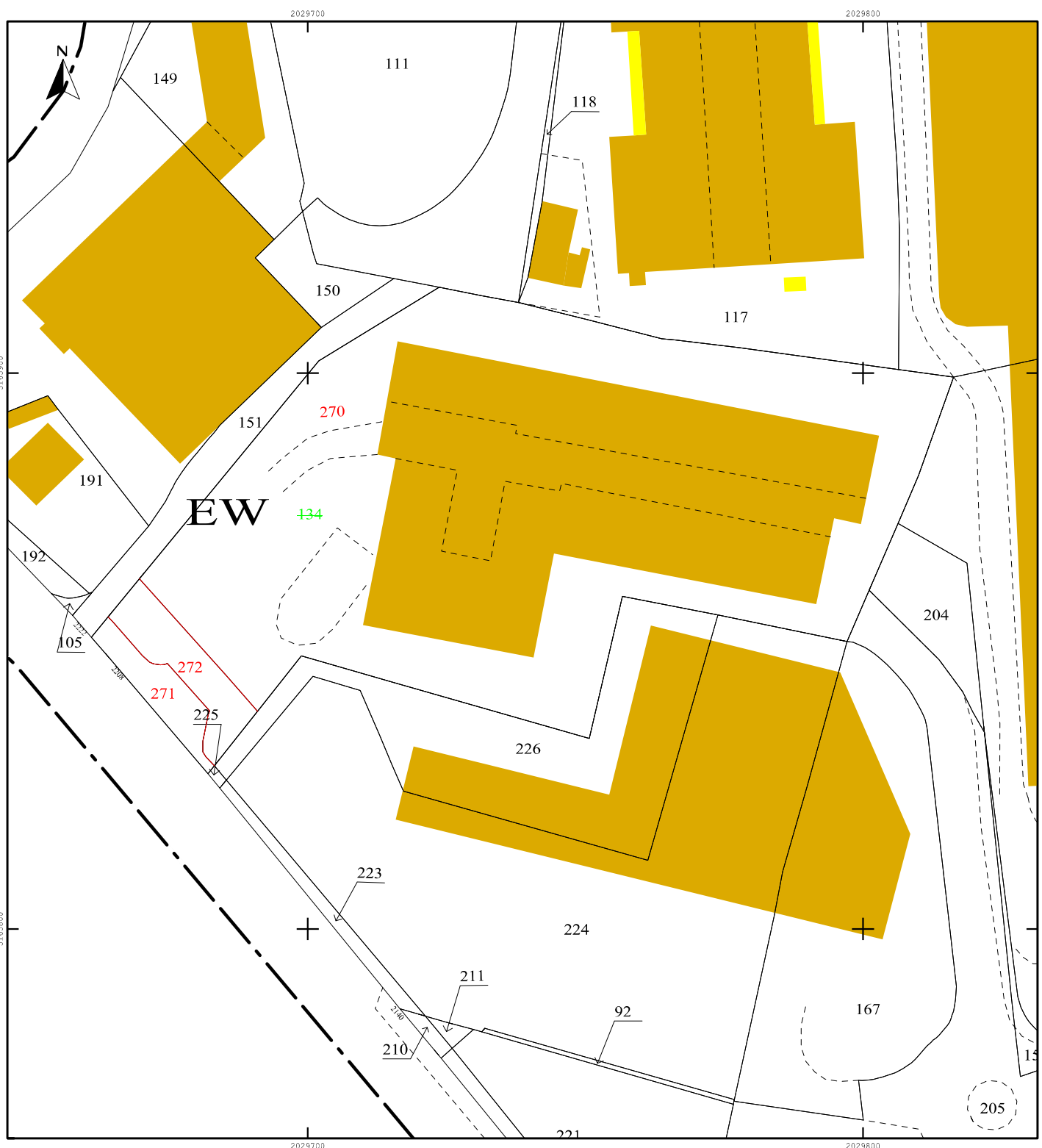
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 23/02/2022
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé

Par JEAN LUC ROUX (2)

Réf. : 18750.0001.D04

Le 23/02/2022



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 2 août 2021

**Direction départementale des Finances Publiques
des Alpes-Maritimes**

Pôle d'évaluation domaniale

15bis rue de lille
06000 NICE

téléphone : 0492177651

mél. :

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Alpes-Maritimes

à

TPFI - AMO foncier de la CASA

POUR NOUS JOINDRE

à l'attention de M BOUZANNE

Affaire suivie par : Sylvain VERDAT

courriel : sylvain.verdat@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 4872816

Réf LIDO/OSE : 2021-06004-51035

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Emprise sur zone UZa
Adresse du bien :	2208 Route de Grasse 06600 Antibes
Département :	06
Valeur vénale :	Indemnité principale : 111 000 € HT hors frais accessoire Indemnité de remploi estimée à :12 100 € HT

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

TPFI mandaté par la CASA

affaire suivie par : Monsieur BOUZANNE

2 - DATE

de consultation :13/07/2021

de réception :13/07/2021

de visite :28/07/2021

de dossier en état :28/07/2021

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

Acquisition amiable fin d'année 2021/début d'année 2022 ou, à défaut expropriation courant 2022 - Début des travaux en 2023 dans le cadre du projet Bus-Tram déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18/06/2013, prorogé le 18/06/2018.

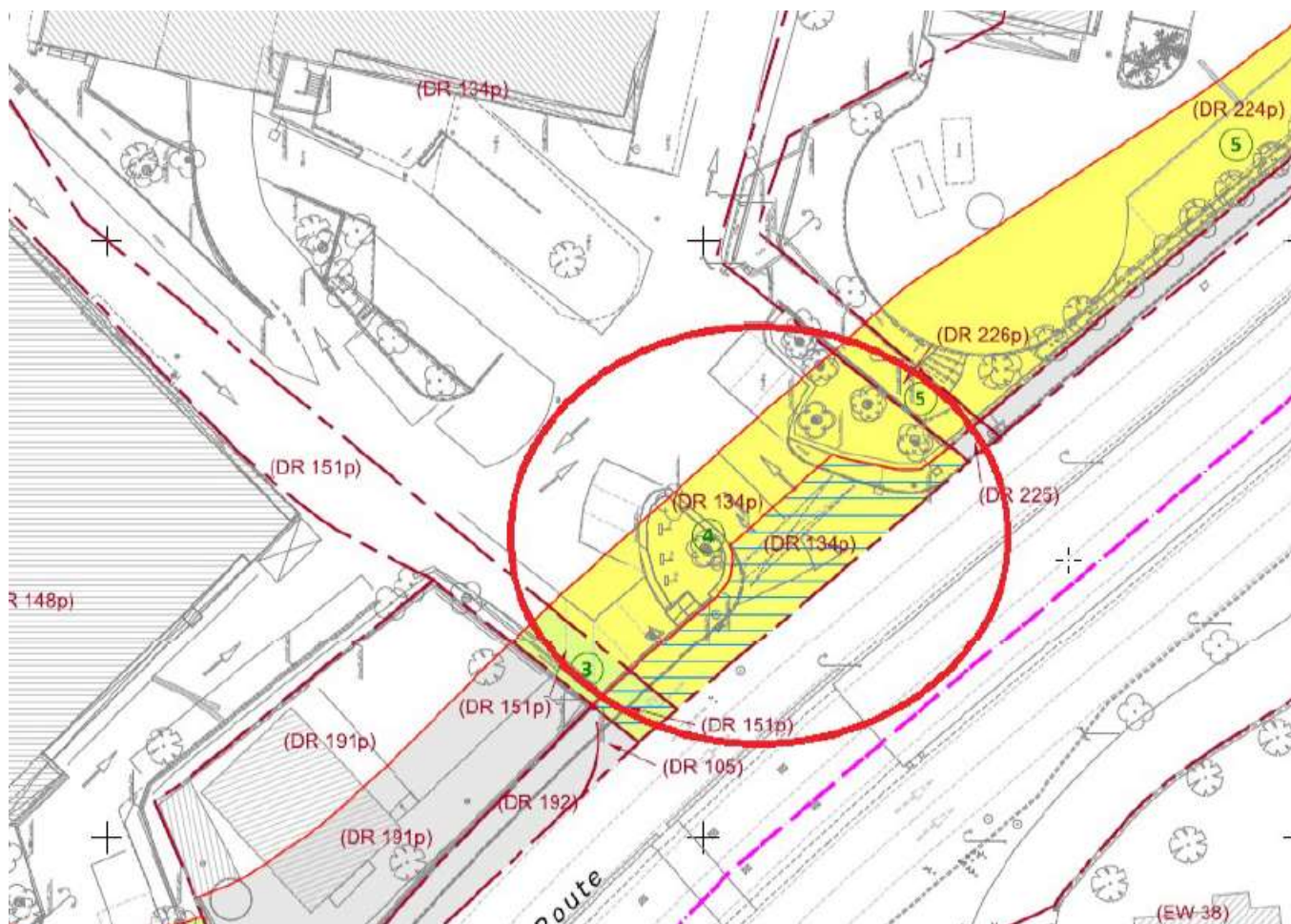
4 - DESCRIPTION DU BIEN

Réf. Cadastre : DR n°134 (7886 m²) - Emprise partielle de 443 m² (176 +267)

La propriété au complexe comporte deux bâtiments de plusieurs niveaux abritant divers locaux commerciaux et artisanaux ainsi qu'autres activités avec des stationnements de surfaces et garages. L'emprise à maîtriser porte:

- sur l'entrée-sortie pour tous types de véhicules par la route de Grasse, lequel sera rétabli avec une rampe d'accès uniquement accessible aux véhicules légers et petits camions. Un nouvel accès sera aménagé de l'autre côté par le chemin St Claude.

- sur des places de stationnement qui ne pourront être restituées (environ 10 places en comptant celles sur un espace non matérialisé au sol).



Emprise de 443 m² en nature de sol aménagé.

Il est ici précisé que la présente demande d'évaluation ne porte que sur le foncier

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Syndicat des copropriétaire de la CAIC ESPACE ANTIBES

Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

UZa avec un emplacement réservé partiel le long de la route de Grasse, n'impactant pas les bâtiments commerciaux

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

n/a

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Verdat', written over a horizontal line.

Sylvain VERDAT
Inspecteur des finances publiques

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 443m², 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 : 60m² 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 ZOLOTOFF JEROME, ZOLOTOFF 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 ZOLOTOFF JEROME, ZOLOTOFF 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