

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20240607-lmc137499-DE-1-1

Date de télétransmission : 19 juin 2024

Date de réception : 19 juin 2024

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

COMMISSION PERMANENTE

Séance du 7 JUIN 2024

DELIBERATION N° 7

OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DU DÉPARTEMENT

⌘⌘⌘⌘

La commission permanente,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1ère et 3ème parties ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu le code civil ;

Vu la délibération prise le 1er juillet 2021 par l'assemblée départementale donnant délégation à la commission permanente ;

Vu le décret du 25 mars 2007 régissant les modalités de paiement des acquisitions foncières :

- pour les acquisitions amiables, le prix d'acquisition sera payable avant l'accomplissement des formalités légales de publication si le bien est libre de toute hypothèque ou si la rédaction de l'acte est confiée à un notaire ;

- pour les acquisitions après déclaration d'utilité publique, le prix d'acquisition sera payable après publication de l'acte au fichier immobilier ;

Vu la délibération prise le 29 octobre 2010 par l'assemblée départementale décidant de renoncer à la purge préalable des droits immobiliers lorsqu'ils n'excèdent pas :

- 7 700 € dans le cadre d'acquisitions classiques ;

- 7 600 € dans le cadre d'acquisitions après déclaration d'utilité publique et pour le paiement des indemnités d'expropriation ;

Vu les avis établis par les domaines sur les opérations foncières et immobilières du Département objets du présent rapport ;

Considérant que la consultation des domaines est obligatoire pour toute cession de droits réels immobiliers dès le premier euro, pour toute acquisition amiable supérieure à 180 000 € hors droits et taxes et pour toute prise à bail dont le loyer annuel est supérieur à 24 000 € charges comprises ;

Vu l'acte par lequel le Département a acquis les lots 1 à 6 de la copropriété cadastrée section C n° 118 lors des travaux d'aménagement de la pénétrante du Paillon, route départementale 2204b, sur le territoire de la commune de Cantaron ;

Considérant que, par suite de ces acquisitions, le Département est devenu propriétaire de la totalité des lots formant la copropriété et qu'ainsi il convient d'en prononcer la dissolution, l'état descriptif de division reçu le 12 octobre 1994 étant devenu sans objet ;

Vu l'acte par lequel le Département a acquis les lots 1 à 6 de la copropriété cadastrée section C n° 685 lors des travaux d'aménagement de la pénétrante du Paillon, route départementale 2204b, sur le territoire de la commune de Cantaron ;

Considérant que, par suite de ces acquisitions, le Département est devenu propriétaire de la totalité des lots formant la copropriété et qu'ainsi il convient d'en prononcer la dissolution, l'état descriptif de division reçu le 18 février 1983 étant devenu sans objet ;

Vu la délibération prise par la commission permanente le 20 septembre 2012 approuvant notamment la cession de 693 m² à la commune de Castillon ;

Considérant qu'une erreur matérielle intervenue dans la rédaction de l'acte signé les 3 et 22 mai 2013 a conduit à inverser les références cadastrales et qu'il convient par conséquent de procéder à leur rectification ;

Vu la demande de M. G. d'obtenir une indemnité pour les dégâts subis lors de la construction de la RD 35bis, à Antibes ;

Vu sa demande d'acquisition d'une parcelle et d'un délaissé de voirie mitoyen à sa propriété ;

Vu la convention signée le 7 octobre 2019 avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) régissant les modalités de mise à disposition de l'ARS, des locaux à usage de bureaux aux 5^{ème} et 6^{ème} étages du bâtiment Mont des Merveilles au sein du Centre administratif

départemental ;

Vu les termes de l'articles 8 de cette convention prévoyant que « *Lorsque l'ARS – délégation départementale 06 envisagera de faire exécuter des travaux de modification ou de restructuration des locaux mis à sa disposition ou de procéder à des modifications des équipements techniques, elle en informera au préalable le Département et recueillera systématiquement l'accord préalable de la Direction Unique.*

L'ARS – délégation départementale 06 pourra confier sa maîtrise d'ouvrage au Département, celui-ci sera alors libre de faire appel à des prestataires de services extérieurs (Architecte, Ingénieur Conseil, B.E.T).

Dans ce cas, la charge financière correspondant aux prestations réalisées par le Département sera réclamée à l'ARS – délégation départementale 06, dans le cadre de conventions de travaux spécifiques signées entre les deux parties prévoyant le remboursement au Département du préfinancement intégral. » ;

Considérant qu'au début de l'année 2023, l'ARS a souhaité que des travaux de remise en état des fenêtres de 2 bulles du 5^{ème} étage et des bulles du 6^{ème} étage soient réalisés ;

Considérant que ces travaux de remise en état, préfinancés par le Département, ont été effectués et réceptionnés le 27 juillet 2023 ;

Vu la délibération prise par l'assemblée départementale le 20 décembre 2004 décidant de proposer aux collèges de les équiper en systèmes de vidéoprotection pour surveiller leurs abords immédiats ;

Considérant que les collèges La Fontonne, Pierre Bertone, Fersen et Sidney Bechet, situés sur la commune d'Antibes, sont équipés de caméras de vidéoprotection surveillant leurs abords ;

Considérant que la commune d'Antibes a développé un système de vidéoprotection composé de caméras reliées au centre d'exploitation nommé salle de commandement opérationnelle (SCOP) ;

Vu la délibération prise le 10 février 2017 approuvant les termes de la convention avec la commune d'Antibes, ayant pour objet le transfert à la salle de commandement opérationnelle (SCOP) du traitement des images des caméras de vidéoprotection installées dans les collèges La Fontonne, Pierre Bertone, Fersen et Sidney Bechet sur ladite commune, pour une surveillance des abords immédiats des établissements scolaires, en dehors de leurs horaires de fonctionnement ;

Considérant que la convention signée en application de cette délibération le 30 mars 2017 est arrivée à échéance, et qu'un dispositif a été ajouté dans le collège Roustan ;

Vu la convention signée le 27 juin 2011 et son avenant signé le 13 juin 2012 avec la commune de Saint-Vallier-de-Thiey ayant pour objet la mise à disposition de ladite commune du site cadastré AE n°34, 36, 37, 38 et 66 pour 24 621 m², dénommée ancien « IFESEEC » (Institut de formation et d'études sociales, éducatives et culturelles) ;

Considérant que cette convention, d'une durée de 15 ans à compter du 1er janvier 2011, a été consentie à titre gratuit en contrepartie de la prise en charge des droits et obligations du propriétaire ;

Considérant que la commune de Saint-Vallier-de-Thiey souhaite réaliser des travaux lourds, notamment de réfection de toiture, pour lesquels son titre d'occupation actuel ne lui permet pas de demander de subvention ;

Vu la délibération prise le 18 décembre 2020 par la commission permanente approuvant le principe d'une prise à bail de locaux auprès d'Habitat 06 au sein d'une opération immobilière à réaliser au 17 avenue de la Résistance à Vence, afin d'y installer une Maison des Alpes-Maritimes ;

Considérant que le projet d'Habitat 06 a avancé et que le chantier de construction a démarré, qu'il convient de formaliser la prise à bail en proposant la signature d'une promesse de bail ;

Vu le rapport de son président, proposant dans le cadre d'opérations d'aménagement menées par le Département la réalisation de :

- 8 acquisitions dont 2 traités d'adhésion à ordonnance d'expropriation ;
- 2 rectificatifs à de précédentes délibérations ;
- 5 ventes dont 2 échanges ;
- 1 constitution de servitude ;
- 3 retraits de délibérations ;
- 2 dissolutions d'état descriptif de division ;
- 1 rectification d'erreur matérielle ;
- un protocole transactionnel comprenant une vente foncière ;
- 2 conventions ;
- le principe d'un bail emphytéotique ;
- 1 promesse de bail à intervenir avec Habitat 06 ;

Après avoir recueilli l'avis favorable de la commission Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) Au titre des acquisitions foncières :

- de donner un avis favorable aux acquisitions justifiées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - la RD 103 à Valbonne : acquisition à l'euro symbolique de 16 m² de M. et Mme L. ;

- la RD 103 à Valbonne : acquisition à l'euro symbolique de 7 m² de l'indivision H. ;
 - la RD 809 à Mougins : acquisition de 75 m² de R.T.E. au prix de 75 € ;
 - création d'une liaison entre la RD 6185 et le giratoire de la Paoute à Mouans-Sartoux : acquisition de 1 040 m² de l'indivision T. au prix de 23 880 € ;
 - la RD 4 à Grasse : acquisition à l'euro symbolique de 134 m² de la communauté d'agglomération du pays de Grasse ;
 - la RD 6007 à Roquebrune-Cap-Martin : acquisition de 50 m² environ de Total Marketing France au prix de 5 000 € ;
 - la route du Mont Vial à Toudon : traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation pour l'acquisition à l'euro symbolique de 219 m² de M. M ;
 - la route du Mont Vial à Toudon : traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation pour l'acquisition à l'euro symbolique de 136 m² de l'Etat ;
- de donner un avis favorable à la modification de l'emprise à acquérir de M. et Mme R.D. à Grasse dont l'acquisition à l'euro symbolique a été approuvée par délibération de la commission permanente du 12 février 2024 en précisant que par suite d'une nouvelle étude faite par le géomètre, il y a lieu d'acquérir une emprise de 121 m² de la parcelle EK 339 et non 120 m², conformément à la fiche jointe en annexe ;
 - de donner un avis favorable à la modification de l'emprise à acquérir de la Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis à Biot, dont l'acquisition à l'euro symbolique a été approuvée par délibération de la commission permanente du 15 décembre 2023 en précisant que par suite d'une nouvelle étude faite par le géomètre, il y a lieu d'acquérir une emprise globale de 519 m² des parcelles AB 50, 91 et 183 et non 527 m², conformément à la fiche jointe en annexe ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
 - de prélever les crédits nécessaires sur les programmes « Aménagement du territoire et du cadre de vie » et « Points noirs » du budget départemental ;

2°) Au titre des ventes foncières :

- de constater la désaffectation et de prononcer, ensuite le déclassement d'une partie du domaine public de voirie départementale située :
 - le long des RD 1009 à La Roquette-sur-Siagne au droit de la propriété de la M. et Mme B. ;

- le long des RD 1009 à La Roquette-sur-Siagne au droit de la propriété de Mme D. ;
- le long de la RD 6007 à Beausoleil au droit de la propriété de la SAS « Villa Tudor » ;
- de donner un avis favorable aux ventes détaillées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - une parcelle à Mougins : cession de 300 m² à la commune de Mougins, au prix de 6 600 € ;
 - la RD 1009 à La Roquette-sur-Siagne : cession de 114 m² à M. et Mme B. au prix de 3 420 € ;
 - la RD 1009 à La Roquette-sur-Siagne : échange sans soulte comprenant une cession de 217 m² contre une acquisition de 65 m² comprenant un portail et clôtures de Mme D. ;
 - le parc naturel départemental du Sinodon à Roquefort-les-Pins : échange sans soulte comprenant une cession de 1 050 m² contre une acquisition de 1 053 m² de M. et Mme A. ;
 - la RD 6007 à Beausoleil : cession d'un volume 2 en surplomb de la route départementale à la SAS « Villa Tudor » au prix de 18 500 € ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur les programmes « Bâtiments sièges et autres » et « Bâtiments destinés à l'infrastructure routière » du budget départemental ;

3°) Au titre des retraits de délibérations

- de prendre acte de l'avis défavorable de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) quant à la réalisation d'un parking d'accueil des visiteurs du parc naturel départemental des rives du Loup, à la Colle-sur-Loup ;
- de rapporter de la délibération prise le 6 octobre 2023 par la commission permanente, l'acquisition d'environ 1 070 m² à distraire des parcelles BR n° 6 et 109 à la Colle-sur-Loup, au prix de 25 000 € auprès de M. B. ;
- de prendre acte des modifications d'emprises qui ont rendu inutile la délibération rectificative n° 7 du 2 juin 2023 constatant une erreur de calcul et modifiant l'emprise à acquérir auprès de Mme M. étant précisé que la surface à acquérir est bien celle initiale de 115 m² et non 125 m² à Pégomas ;

- de rapporter de la délibération prise le 2 juin 2023 par la commission permanente, la rectification de la surface à acquérir auprès de Mme M. en précisant que reste valable la délibération du 3 mars 2023 par laquelle le Département a acquis 115 m² de la parcelle G 80 à l'euro symbolique de Mme. M. à Pégomas ;
- de prendre acte des modifications d'emprises qui ont rendu inutile la délibération rectificative n° 13 du 15 décembre 2023 constatant une erreur de calcul et modifiant l'emprise à acquérir auprès de l'indivision B. étant précisé que la surface à acquérir est bien celle initiale de 27 m² et non 20 m² à Saint Auban ;
- de rapporter de la délibération prise le 15 décembre 2023 par la commission permanente, la rectification de la surface à acquérir auprès de l'indivision B, en précisant que reste valable la délibération du 2 juin 2023 par laquelle le Département a acquis 27 m² de la parcelle D 83 au prix de 54 € à Saint Auban ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;

4°) Au titre des constitutions de servitude

- de donner un avis favorable à la constitution d'une servitude de canalisation d'eaux pluviales provenant de la route départementale RD 2566, d'une longueur de 8 mètres environ sur 3 mètres de large sur la parcelle cadastrée section I n° 1301 appartenant au Syndicat de copropriétaires « Le Tournet » à Lucéram, ainsi qu'à la constitution d'une servitude pour le passage de véhicules dans la copropriété sur les parcelles cadastrées section I n° 1301 et n° 1351 en vue d'accéder en véhicule en bas du talus, sur le parking de cette copropriété et sur le bas de la canalisation d'eaux pluviales ainsi qu'à pied dans le talus pour accéder le long de la canalisation, au bénéfice du Département, à l'euro symbolique, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes administratifs correspondants et tous documents y afférent ;
- de prélever les crédits nécessaires sur le programme « Bâtiments sièges et autres » ;

5°) Au titre des dissolutions d'états descriptif de division – Commune de Cantaron

- d'approuver la dissolution d'un état descriptif de division concernant les lots 1 à 6 de la parcelle cadastrée section C n° 118, acquis par le Département dans le cadre des travaux de la pénétrante du Paillon sur le territoire de la commune de Cantaron ;

- d'approuver la dissolution d'un état descriptif de division concernant les lots 1 à 6 de la parcelle cadastrée section C n° 685, acquis par le Département dans le cadre des travaux de la pénétrante du Paillon sur le territoire de la commune de Cantaron ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes administratifs de dissolution des états descriptif de division et tout document y afférent, dans la mesure où le Département est devenu propriétaire de la totalité des lots formant ces copropriétés ;

6°) Au titre de la rectification d'erreur matérielle - Commune de Castillon

- d'approuver les modifications à apporter à l'acte de vente originel à la commune de Castillon des 3 et 22 mai 2013, ainsi qu'il suit :
 - ✓ partie cédée par le Département : A 1608 pour 693 m² (au lieu de la A 1609 pour 693 m²) ;
 - ✓ partie restant au Département : A 1609 pour 40 m² (au lieu de la A 1608 pour 40 m²) ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, l'acte de vente rectificatif à intervenir avec la commune de Castillon et tous documents y afférent ;

7°) Au titre du protocole transactionnel sur la commune d'Antibes

- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, le protocole transactionnel à intervenir avec M. G., dont le projet est joint en annexe, dont la propriété, sise sur le territoire de la commune d'Antibes, a subi des dommages du fait notamment des travaux de construction de la RD 35 bis ;
- de constater la désaffectation et de prononcer, ensuite le déclassement d'une partie du domaine public de voirie départementale au droit de la propriété de M. G. conformément aux dispositions de l'article L 131-4 du Code de la voirie routière ;
- de donner un avis favorable à la vente d'une emprise foncière de 634 m² à distraire de la parcelle départementale cadastrée section HC 97 ainsi qu'un délaissé de 35 m² au prix de 111 € le m² soit 74 259 € ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes administratifs correspondants et tous les documents y afférent ;
- d'imputer la recette de 53 547 € déduction faite de l'indemnité de compensation à concurrence de la somme de 20 712 € pour le remplacement des arbres sur le programme « Bâtiments destinés à l'infrastructure routière » du budget départemental ;

- 8°) Au titre de la convention de travaux avec l'Agence régionale de santé (ARS) PACA
- d'approuver les termes de la convention relative à la participation financière de l'ARS PACA aux travaux de remise en état des fenêtres de 2 bulles du 5^{ème} étage et des bulles du 6^{ème} étage du bâtiment Mont des Merveilles, dont le projet est joint en annexe ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention pour un montant de travaux de 44 515,44 €, à intervenir avec l'ARS;
 - d'imputer les recettes correspondantes sur le chapitre 930 du programme « Bâtiment sièges et autres » du budget départemental ;
- 9°) Au titre de la convention concernant le traitement des images des caméras de vidéoprotection installées dans les collèges d'Antibes
- d'approuver les termes de la convention de partenariat à intervenir avec la commune d'Antibes, ayant pour objet le transfert à la salle de commandement opérationnelle (SCOP) du traitement des images des caméras de vidéoprotection installées dans les collèges La Fontonne, Pierre Bertone, Fersen, Roustan et Sidney Bechet sur ladite commune, pour une surveillance des abords immédiats des établissements scolaires, en dehors de leurs horaires de fonctionnement ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention, dont le projet est joint en annexe, définissant les modalités de ce partenariat, d'une durée de cinq ans, étant précisé que le Département participe financièrement à la prise en charge du coût de l'abonnement relatif à la transmission des données auprès des opérateurs de réseau, le montant de l'abonnement annuel étant fixé à hauteur de 6 625,89 € TTC suivant les tarifs indiqués dans la convention ;
 - de prélever les crédits nécessaires sur les disponibilités du chapitre 932, programme « Maintenance et entretien » du budget départemental ;
- 10°) Au titre du principe du bail emphytéotique avec la commune de Saint-Vallier-de-Thiery
- d'approuver le principe de donner à bail emphytéotique à la commune de Saint-Vallier-de-Thiery la propriété cadastrée AE n°34, 36, 37, 38 et 66 pour 24 621 m² sur son territoire ;
 - de prendre acte que les modalités détaillées de ce bail emphytéotique feront ainsi l'objet d'une délibération lors d'une des prochaines réunions de la commission permanente ;

11°) Au titre de la promesse de bail de locaux à Vence pour l'installation d'une Maison des Alpes-Maritimes

- d'approuver les termes de la promesse de bail de locaux situés au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, de 21 emplacements de parking et 3 emplacements pour les deux roues motorisées constituant l'intégralité du premier niveau sous-sol, pour une superficie totale de 1 180,90 m², de l'immeuble en cours de construction au 17 avenue de la Résistance à Vence, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite promesse de bail et tous les documents y afférents, à intervenir avec Habitat 06, pour un loyer annuel hors taxes, hors charges de 415 000 € dont le montant devra être confirmé par France domaine, pendant une durée de 12 ans ferme ;
- de préciser que cette promesse de bail, d'une durée de 36 mois, est consentie sous la condition suspensive de la livraison des locaux qui en sont l'objet.

Signé

Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental

PROTCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE :

Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par le président du Conseil départemental en exercice, Monsieur Charles Ange GINESY, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental, BP 3007, 06201 NICE cedex 3, dûment habilité en vertu d'une délibération de la commission permanente en date du
Désigné ci-dessous « *le Département* »

D'UNE PART, ET

Monsieur Bertrand GORENFLOS, né le 24 avril 1970 à Béthune ;
demeurant et domicilié 255 rue Emile Bot à Tilloy-lez-Marchiennes (59870)

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Monsieur Bertrand GORENFLOS est propriétaire d'une maison à usage d'habitation cadastrée section HC n° 53 chemin de Saint Péchaire, longeant la route départementale n°35 bis sise à Antibes.

Monsieur Bertrand GORENFLOS a sollicité les services départementaux pour évoquer les désordres subis lors de la création de la RD 35bis, notamment des coulées de boues depuis le talus de la route et a demandé que le Département se positionne sur :

- la réalisation de restanques pour le talus avec mise en place de plantes grimpantes et ensemencement ;
- la construction d'une clôture de la propriété ;
- la remise en état des haies abimées.

Il attribue l'origine des désordres ayant atteint sa propriété aux travaux de la route départementale n° 35 bis, réalisés il y a plusieurs décennies.

Cependant, il ressort des éléments du dossier que postérieurement aux travaux de la construction de la RD 35 bis, la voie d'accès de sa propriété a été terrassée par ses soins à une côte inférieure, ce qui a entraîné une augmentation de sa pente. Ces travaux ont donc modifié ceux réalisés par le Département.

De plus, le Département ne souhaite pas créer de restanques sur le talus.

Concernant la construction d'une clôture sur la limite de propriété, il appartient au propriétaire de se clôturer sur sa limite de propriété s'il le souhaite, mais le Département ne financera pas un ouvrage pour un usage privatif.

Monsieur Bertrand GORENFLOS a donc sollicité :

- d'une part, une reprise du talus et un ensemencement sur une vingtaine de mètres afin d'éviter tout nouveau danger et effondrement ainsi que l'enlèvement des terres effondrés en contrebas de sa propriété le long du muret et des terres
- d'autre part, l'indemnisation de vingt arbres d'une hauteur de 4 mètres endommagés par les amas de terre
- ainsi que l'acquisition d'une partie de la parcelle départementale cadastrée HC 97, enclavée par la propriété de M. Bertrand GORENFLOS, et d'un délaissé non cadastré au droit de sa propriété.

Les parties ont décidé de se rapprocher et, à cet effet, elles ont consenti des concessions réciproques pour parvenir au présent accord, qui constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

L'origine des désordres, relevant tant de la force majeure que de la responsabilité du Département et de celle de Monsieur Bertrand GORENFLOS, la présente transaction a pour objet : la remise en état des terres, de fixer le talus par un ensemencement et de déterminer le montant et la superficie de la cession du terrain et du délaissé mitoyens.

Article 2 :

En réparation de l'intégralité du préjudice subi par Monsieur Bertrand GORENFLOS pour les coulées de boue, le Département des Alpes-Maritimes s'engage à une reprise du talus et un ensemencement sur une vingtaine de mètres afin d'éviter tout nouveau danger et effondrement ainsi que l'enlèvement des terres effondrées en contrebas de sa propriété le long du muret et des terres qui viennent à la fois s'appuyer sur son muret privé et recouvrir les drains - ces travaux ne devant pas endommager l'allée en macadam ainsi que les différents ouvrages existants (portail, muret, pillasses,) de sa propriété.

Article 3 :

L'emprise foncière de 634 m² à distraire de la parcelle départementale cadastrée section HC 97 ainsi qu'un délaissé de 35 m² seront cédés à Monsieur Bertrand GORENFLOS au prix de 111€ le m² soit 74 259 €, une indemnité de 20 712 € TTC sera déduite en compensation pour le remplacement de 12 arbres d'une hauteur de 3 mètres selon un devis du 16 novembre 2023. Le Département rédigera un acte authentique en la forme administrative pour une cession de 669 m² moyennant 53 547 € déduction faite de l'indemnité de compensation.

Article 4 :

L'acceptation de cet accord met donc fin à tout différend présent et futur entre les parties soussignées en remplissant intégralement de façon définitive, sans exception ni réserves, Monsieur Bertrand GORENFLOS de tous ses droits.

En conséquence, et par l'effet du présent accord, ce dernier renonce à tous droits et actions qu'il pouvait ou pourrait détenir à l'encontre du Département au titre des dommages subis, étant précisé que les terrains sont cédés en l'état.

Article 5 :

D'un commun accord entre les parties soussignées, la présente transaction est soumise expressément aux dispositions contenues dans le titre quinzième du code civil, en particulier à l'article 2052 dudit code, aux termes duquel la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Article 6 :

En cas de litige résultant de l'exécution de la présente transaction, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Nice.

Fait à le

En 3 exemplaires originaux

Le Département des Alpes-Maritimes

Monsieur Bertrand GORENFLOS



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

CONVENTION

Relative à la participation financière de l'ARS PACA

**AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN LOURD
DES LOCAUX DU CADAM**

Entre

L'Agence Régionale de Santé PACA (ARS PACA), représentée par Monsieur Denis ROBIN, Directeur général, domiciliée au centre administratif départemental, route du Mercantour, à Nice,

d'une part,

Et

Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par son Président en exercice, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental des Alpes-Maritimes, route du Mercantour à Nice, habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération de la commission permanente du Département du _____,

d'autre part,

Étant préalablement exposé ce qui suit :

- Que les fenêtres des locaux occupés par l'ARS dans le bâtiment Mont des Merveilles aux 5^{ème} et 6^{ème} étages étant en mauvais état ;
- Que l'ARS, au début de l'année 2023, a souhaité que des travaux de remise en état des fenêtres concernées soient effectués ;
- Que les travaux réalisés ont consisté dans la remise en état des fenêtres aluminium existantes de 2 bulles du 5^{ème} étage et des bulles du 6^{ème} étage ;

Considérant :

- Que la convention du 13 novembre 1987 Annexe II à la convention générale de décentralisation du 10 janvier 1985 définissait les rapports et les modalités de répartition de locaux du Centre Administratif départemental des Alpes-Maritimes (CADAM) sis Boulevard du Mercantour à Nice entre le Département des Alpes-Maritimes et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Alpes-Maritimes (DDASS).
- Que dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, les services de la DDASS ont été intégrés pour partie à l'Agence Régionale de Santé (ARS) – délégation départementale 06.
- Qu'afin de tenir compte de cette réorganisation des services au sein du CADAM, la convention du 7 octobre 2019 a pris acte de ces changements et a réglé les rapports entre le Département et l'ARS – délégation départementale 06 en remplacement de celle citée ci-dessus.

- Que l'article 8 de la convention du 7 octobre 2019 prévoit que « Lorsque l'ARS – délégation départementale 06 envisagera de faire exécuter des travaux de modification ou de restructuration des locaux mis à sa disposition ou de procéder à des modifications des équipements techniques, elle en informera au préalable le Département et recueillera systématiquement l'accord préalable de la Direction Unique.

L'ARS – délégation départementale 06 pourra confier sa maîtrise d'ouvrage au Département, celui-ci sera alors libre de faire appel à des prestataires de services extérieurs (Architecte, Ingénieur Conseil, B.E.T).

Dans ce cas, la charge financière correspondant aux prestations réalisées par le Département sera réclamée à l'ARS – délégation départementale 06, dans le cadre de conventions de travaux spécifiques signées entre les deux parties prévoyant le remboursement au Département du préfinancement intégral.

- Qu'il appartient donc à l'ARS et au Département des Alpes-Maritimes de s'associer dans les opérations de remise en état de différents équipements.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

Les travaux portent sur l'opération ci-dessous désignée.

Le montant correspond au coût global TTC des travaux.

Désignation de l'opération	Bâtiment concerné	Montant TTC des travaux
Remise en état des fenêtres aluminium existantes des bulles du 6 ^{ème} et de 2 bulles du 5 ^{ème} étage	MONT DES MERVEILLES	44 515,44 €

ARTICLE 2 :

L'opération s'est déroulée conformément aux dispositions des conventions citées plus haut.

Les attributions résultant de l'application de ces conventions sont les suivantes :

- Maîtrise d'ouvrage : Département des Alpes-Maritimes
- Conduite d'opération : Direction de la Construction, de l'Immoilier et du Patrimoine
- Maîtrise d'œuvre : sans objet
- Travaux : Dévolution selon code des marchés publics
- Comptable assignataire du maître d'ouvrage : Payeur départemental

ARTICLE 3 :

Le Département des Alpes-Maritimes, maître d'ouvrage, a pris intégralement en charge les procédures administratives nécessaires aux opérations ainsi arrêtées.

ARTICLE 4 :

Le Département des Alpes-Maritimes a assuré le préfinancement des opérations.

ARTICLE 5 :

L'ARS prend en charge la totalité des travaux cités à l'article 1^{er} dont le coût total s'élève à 44 515,44 € TTC.

ARTICLE 6 :

Les travaux ont été réalisés dans le courant du mois de juillet 2023 et réceptionnés le 27 juillet 2023.

ARTICLE 7 :

Dès délégation des crédits correspondants, l'ARS honorera le montant des travaux après réception du titre de recette émis par le Département.

Le Département émettra le titre de recette sur la base de l'état d'avancement de l'opération certifiée par le Conseil Départemental.

Le comptable assignataire est le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Fait à Nice, le

Le Directeur général de l'ARS PACA

Pour le Département des Alpes-Maritimes

Le Président du Conseil Départemental



DÉPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES | 06

CONVENTION DE PARTENARIAT POUR L'ENREGISTREMENT ET LE TRAITEMENT DES IMAGES DES CAMERAS DE VIDEOPROTECTION INSTALLÉES DANS LES COLLEGES

Entre :

Le Département des Alpes Maritimes, représenté par Monsieur Charles Ange GINESY, Président du Conseil Départemental, agissant au nom et pour le compte du Département des Alpes Maritimes, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour, B.P. 3007, 06201 Nice cedex 3, en vertu d'une délibération n°.... de la Commission permanente en date du

Ci-après dénommé « Le DÉPARTEMENT », d'une part,

Et

La commune d'Antibes, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean LEONETTI, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville d'Antibes Juan les Pins, Cours Masséna, CS 82205, 06605 ANTIBES CEDEX, et agissant en qualité de Maire dûment habilité aux fins de signature des présentes par délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « La COMMUNE », d'autre part.

Il est exposé ce qui suit :

Par délibération du 20 décembre 2004, le DÉPARTEMENT a décidé de proposer aux collèges de les équiper en systèmes de vidéoprotection pour surveiller leurs abords immédiats.

A cette fin, le Département a sollicité auprès de l'autorité préfectorale, l'autorisation d'implanter des caméras de surveillance aux abords des collèges. Un arrêté préfectoral par collège a été pris pour autoriser l'enregistrement des images au poste central de la Police Municipale d'Antibes sis 39 boulevard Wilson 06600 Antibes.

Les arrêtés initiaux ont été renouvelés en décembre 2022 pour les collèges La Fontonne, et Pierre Bertone ainsi que Sidney Bechet, en octobre 2023 pour les collèges Fersen et Roustan.

Ces autorisations ont été accordées et les copies sont jointes à la présente convention. (*voir annexes – document à fournir par le CD06*).

Les traitements des images diffusées par les caméras de vidéoprotection (visionnage, enregistrement, exploitation...) appartenant au Département et situées

en périphérie des collèges, sont gérés par les Principaux des établissements pendant les heures de fonctionnement de ceux-ci.

Toutefois, ces opérations ne peuvent être assurées par le Département qui ne possède pas les infrastructures ni le personnel qualifié disponible à cet effet en dehors des heures de travail.

Par ailleurs, la Commune d'Antibes a développé un système de vidéoprotection composé d'un certain nombre de caméras mises en place dans les différents quartiers et reliées à un centre d'exploitation nommé Salle de Commandement Opérationnel (SCOP) animé par des opérateurs 24 heures sur 24.

Ce dispositif a été accordé après examen et avis de la Commission départementale de vidéoprotection et par arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 4 décembre 1997 portant autorisation de fonctionnement d'un système de vidéoprotection initial. Celui-ci a, depuis lors, fait l'objet d'extensions successives.

La Salle de Commandement Opérationnel (SCOP) fonctionne dans le respect des lois et décrets en vigueur.

La présente convention remplace la convention de partenariat signée par la Commune d'Antibes et par le Département le 30 mars 2017 relative à l'enregistrement et au traitement des images des caméras de vidéoprotection dans les collèges.

En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE I – Objet de la convention

En vue d'assurer une continuité du traitement des images recueillies par les caméras en périphérie des collèges situés sur le ressort territorial de la Commune d'Antibes en dehors des horaires de fonctionnement des établissements scolaires, il est convenu que cette mission soit transférée à la Salle de Commandement Opérationnel de la Commune d'Antibes.

A cet effet, les caméras du Département sont reliées techniquement au système de vidéoprotection contrôlé par la SCOP (*voir annexe n°1*).

A la SCOP, le visionnage et le traitement des images recueillies par les caméras du Département se font conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE II – Dispositif d'enregistrement et de traitement des images

La transmission des images et le pilotage depuis les caméras des collèges jusqu'à la SCOP se font soit :

- Par le réseau fibre optique de la Commune ;
- Par réseau WI-FI sécurisé ;
- Par VPN (réseau privé virtuel) d'un opérateur privé, et conformément aux obligations de l'arrêté ministériel du 3 août 2007.

En ce qui concerne l'enregistrement des images :

Il se fait en continu et parallèlement sur le système de stockage des collèges et sur le système de stockage de la SCOP pendant les heures de fonctionnement et en dehors des heures de fonctionnement du collège.

A la Police Municipale, un enregistrement long, destiné à la sauvegarde de toutes les images reçues au PC. Cet enregistrement sera réalisé sur support numérique. Les images sont conservées 15 jours, à la seule disposition des fonctionnaires de la Police Nationale et de la Gendarmerie, sur réquisition dans le cadre d'enquêtes judiciaires. Les images seront ensuite effacées automatiquement.

En ce qui concerne le pilotage :

Pendant les heures de fonctionnement des collèges, le pilotage est effectué par les responsables des collèges.

En dehors des heures de fonctionnement des collèges, le pilotage est assuré par la SCOP.

Exception : *Si pendant les heures de fonctionnement des collèges, un événement important survient dans le quartier, la SCOP prendra « la main » sur le pilotage pendant l'opération de surveillance. Elle informera a posteriori les opérateurs et les principaux des collèges.*

En ce qui concerne le traitement des images :

A la Police Municipale, leur exploitation est assurée par un ou deux opérateurs qui disposent actuellement des écrans de visualisation permanente et chacun, d'un écran de travail.

Les opérateurs peuvent procéder aux actions suivantes :

- Sélectionner la caméra à visualiser ;
- Changer l'orientation de la caméra (à l'intérieur du champ de visualisation) et son grossissement par télécommande de position et d'objectif ;
- Revenir sur un événement récent (moins d'une heure).

Ils sont assistés par des moyens informatiques qui permettent la sélection automatique des caméras en fonction de programmes préétablis (inondation, circulation automobile, visualisation cyclique, appel sur borne d'urgence...). Les zones privées ne pouvant matériellement échapper au champ de vision de la caméra, sont masquées à l'intérieur de celui-ci en fonction de paramètres inaccessibles aux opérateurs.

Ce masquage informatique tient compte de l'angle de positionnement de la caméra ainsi que du grossissement, afin de garantir la non-visibilité de ces zones en toutes

circonstances, que la caméra soit manœuvrée automatiquement (programme informatique) ou manuellement par les opérateurs.

ARTICLE III – Charges financières

1°) Equipement :

Les caméras, acquisitions du Département, sont la propriété de ce dernier.

Les supports d'enregistrement numériques du poste de police sont la propriété de la Commune d'Antibes qui procédera à leur acquisition et à leur maintenance.

2°) Transfert des données :

Le transfert des données entre les caméras et le poste de Police Municipale se fera soit par le réseau de l'opérateur privé de la Commune d'Antibes avec un débit nécessaire et suffisant (environ 2 Mb/s par caméra), soit par l'infrastructure propriétaire de la Commune d'Antibes (réseau fibre optique, WIFI ou autre).

Le montant de l'abonnement annuel que le Département versera à la Commune pour les caméras et le lien à la police est fixé par an *selon le tableau joint en annexe n°2 à la présente convention.*

Ces montants détaillés dans le tableau seront proratisés au nombre de mois à compter de la date d'installation des nouvelles caméras ou de modifications de type de transfert de données.

3°) Mise en service de caméras supplémentaires ou de modification d'installation :

L'ajout de nouvelles caméras donnera lieu à un versement du Département à la Commune, si le mode de transmission est réalisé par l'opérateur privé fournisseur du réseau.

Pour les modifications de mode de transmission des caméras des collèges reliés à la police, le Département versera à la Commune le montant correspondant soit :

- Au coût d'abonnement de l'opérateur privé fournisseur du réseau, pour les frais de transmission, *selon le tableau joint en annexe n°2,*
- Au coût d'installation du réseau de la Commune (fibre optique), selon le tableau mentionné ci-dessus *joint en annexe n°2.*

L'ensemble de ces tarifs est basé sur une offre opérateur en date du *12 mars 2020* et sera révisable suivant l'actualisation des prix de l'opérateur de la Commune d'Antibes.

ARTICLE IV – Relation Entre la commune d’Antibes, le Département et les forces de police dans le cadre de la gestion des caméras

La Commune d'Antibes assurera la surveillance du site au moyen des caméras installées par le Département.

Lorsqu'un incident est constaté ou lorsqu'un incident survient sur la voie publique, la Police Municipale préviendra les forces de police nécessaires à l'intervention (Police Nationale et/ou Police Municipale, en fonction des vacances de service).

Lorsque le Département programme une modification de système, qu'elle soit technique, de changement d'implantation, d'ajout ou suppression de caméras, la Commune d'Antibes en sera informée **trois mois** à l'avance.

Dans la perspective d'une telle situation, ce délai permettra à la Commune d'Antibes, de procéder à des recherches de nouveaux emplacements afin de pouvoir y déplacer leur propre dispositif de vidéoprotection du secteur.

ARTICLE V – Contrepartie financière

La Commune assure l'enregistrement et le traitement des images à titre gracieux.

Elle ne pourra en aucun cas exiger une participation quelconque du collège ou du Département, à l'exception des charges financières citées à l'article III de la présente convention.

ARTICLE VI – Assurances

Les supports d'enregistrement entreposés dans les locaux municipaux (PC Wilson), seront assurés par la Commune.

ARTICLE VII – Responsabilité

Le Département ayant obtenu l'autorisation d'implanter les caméras de vidéoprotection restera, dès lors, seul titulaire de cette autorisation. En conséquence, il devra informer le public des zones placées sous vidéoprotection.

Cependant, le Département doit prendre toutes les mesures utiles afin de paramétrer, au préalable, les logiciels de ses caméras pour que leur exploitation par la Commune ne pose pas de difficultés vis-à-vis des textes protégeant le respect de la vie privée.

Ainsi, la Commune d'Antibes étant chargée de l'exploitation des caméras, ne doit pas, par l'usage de la vidéoprotection, porter atteinte au droit à la vie privée d'autrui, conformément aux dispositions de l'article 226-1 du Code pénal sur le droit à l'image, l'article 9 du Code civil sur le respect de la vie privée, ainsi que la loi du 31 décembre 1992 relative à la protection des salariés sur leur lieu de travail.

De plus, la Commune doit veiller à ce que la vidéoprotection ne permette pas la visualisation de l'intérieur des immeubles d'habitation ni, de manière spécifique, de leurs entrées.

En ce qui concerne l'enregistrement et le traitement des images, la Commune d'Antibes s'engage :

- A faire respecter les consignes générales relatives à la vidéoprotection ;
- A ne pas utiliser les images à d'autres fins que celles pour lesquelles elles sont autorisées ;
- A ne pas donner accès aux images à des personnes non habilitées (cf. consignes générales).

ARTICLE VIII – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de **cing ans** à compter de sa notification, renouvelable à la demande expresse du Département.

ARTICLE IX – Modification de la convention

Toute modification de la présente convention pourra s'effectuer par voie d'avenant.

ARTICLE X – Résiliation anticipée

L'irrespect d'une des clauses de la présente convention entraînera la résiliation de celle-ci, après mise en demeure par lettre recommandée avec A.R. restée infructueuse.

Le retrait de l'autorisation préfectorale d'implantation des caméras de vidéoprotection entraînera de plein droit la résiliation de la convention.

Si l'une ou l'autre des parties souhaite résilier de façon anticipée la présente convention, elle doit prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec A.R. au moins trois mois avant le terme choisi.

Dans tous les cas les participations versées par le Département à la Commune, au titre des équipements d'enregistrement, restent acquises à cette dernière.

ARTICLE XI – Litiges

Pour tout litige portant sur l'exécution de la présente convention, n'ayant pu faire l'objet d'un accord amiable, le Tribunal Administratif de Nice sera compétent.

Fait à NICE, le
En deux exemplaires

Pour
Le Département des Alpes-Maritimes
Le Président

Pour
La Commune d'Antibes
Le Maire

Charles Ange GINESY

Jean LEONETTI

Annexe n°1 – Liste des sites

<u>Etablissements</u>	<u>Nombre de dispositifs</u>
Collège de la Fontonne 21 chemin des frères Garbero – 06600 ANTIBES	4
Collège Fersen 11 rue Fersen – 06600 ANTIBES	4
Collège Bertone 653 route de Grasse – 06600 ANTIBES	2
Collège Sydney Bechet 101 avenue des Amphores – 06600 Antibes	4 – (suite à des travaux d’extensions envisagés ce nombre de dispositifs pourra évoluer à la hausse).
Collège Roustan 19 avenue des Frères Roustan	1

Annexe n°2 – Estimation financière (tableau de l'article III : Charges financières)

VIDEOPROTECTION DES COLLEGES - ANTIBES JUAN-LES-PINS ESTIMATION 2024						
Désignation	Nombre de caméras *	Débits (Mb/s)	Type	Coût d'installation HT - 1 seule fois -	Coût d'abonnement - évolutif -	
					Mensuel HT	Annuel HT
Liaison vers collège : FONTONNE	4	100	Infra. Mairie d'Antibes Liaison Radio		- €	- €
Liaison vers collège : FERSEN	4	100	Infra. Mairie d'Antibes Fibre Optique		- €	- €
Liaison vers collège : BERTONE	2	100	Infra. Mairie d'Antibes Fibre Optique		- €	- €
Liaison vers collège : S. BECHET	4	10	Liaison louée Opérateur Fibre Optique		210,00 €	2 520,00 €
Liaison vers collège : ROUSTAN	1	10	Liaison louée Opérateur Fibre Optique		210,00 €	2 520,00 €
Liaisons vers collèges Sous-total CD 06				- €		5 040,00 €
Lien vers le site central PM : Coût de la liaison louée	76	1000	Liaison louée Opérateur Fibre Optique		610,00 €	7 320,00 €
Lien vers le site central PM : Sous-total CD 06 (ratio)	5			- €		481,58 €
					TOTAL ANNUEL CD 06 - HT	5 521,58 €
					TOTAL ANNUEL CD 06 - TTC	6 625,89 €

* suite à des travaux d'extension envisagés, ces chiffres pourront évoluer à la hausse ou à la baisse.

(Source direction systèmes informatiques de la COMMUNE d'Antibes)

PROMESSE DE BAIL A USAGE CIVIL

N°XXX

**Relatif à la location de locaux à usage de Maison des Alpes Maritimes 17 avenue de la
Résistance 06140 VENCE**

Soumis aux dispositions des articles 1709 et suivants du code Civil

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société HABITAT 06, Société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 5 003 936 €, dont le siège est à Nice (06200), Le Centaure 64-66 avenue Valéry Giscard d'Estaing, identifiée au RCS de Nice sous le numéro SIREN 303 469 159.

Ladite société est représentée par Monsieur Laurent CHADAJ en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 23 avril 2021 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « LEPROMETTANT » ou « LE BAILLEUR » d'une part,

ET

Le Département des Alpes-Maritimes, représenté par son Président en exercice, en vertu d'une délibération de la commission permanente en date du.....,

Ci—après dénommé « LE BENEFICIAIRE » ou « LE PRENEUR » d'autre part.

PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte de cession de tantièmes contre remise de locaux à construire et état descriptif de division du 28 avril 2023, Habitat 06 (Cessionnaire-Constructeur) s'est engagée à construire après démolition du bâtiment existant, un ensemble immobilier d'une surface de plancher (SDP) de 1 433 m² environ à destination de bureaux (346 m² SDP), d'habitation (616 m² SDP) et de services publics (471 m² SDP).

Lors de sa séance du 18 décembre 2020, la commission permanente a approuvé le principe d'une prise à bail de locaux auprès d'Habitat 06 au sein d'une opération immobilière à réaliser au 17 avenue de la Résistance à Vence, afin d'y installer une Maison des Alpes-Maritimes.

Le Département ayant confirmé son intérêt à la prise à bail de locaux à usage de bureaux et de stationnements en sous-sol, les parties sont convenues de formaliser par la présente leurs accords.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Par les présentes, le BAILLEUR s'engage irrévocablement à louer au PRENEUR qui s'engage irrévocablement à prendre à bail, sous les conditions prévues par le présent contrat, les biens désignés à l'article 2 dépendant d'un ensemble immobilier situé 17 avenue de la Résistance à Vence.

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes de l'acte de cession de tantièmes reçu par Maître PERNES, notaire à Nice, le 28 avril 2023.

L'Ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BERTAGNA, notaire à Beausoleil, le 28 avril 2023.

Une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété a été remise au PRENEUR qui reconnaît en avoir parfaite connaissance.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DANS SON INTEGRALITE

L'immeuble s'élèvera sur une unité foncière d'une contenance fiscale de 1001 mètres carrés, portée au plan cadastral de la commune de Vence sous les références suivantes :

- Section AE, n°114 pour 3 ares 19 centiares
- Section AE, n°115 pour 2 ares 95 centiares
- Section AE, n°117 pour 06 centiares
- Section AE, n°118 pour 3 ares 81 centiares

Le bâtiment occupera une partie du sol.

Il sera élevé sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et trois étages courants et sera organisé comme suit :

- **Au 2^{ème} sous-sol** : 8 emplacements de parking VL, 2 emplacements de parkings PMR, 4 box fermés, 3 emplacements de parkings 2 roues, deux ascenseurs, un escalier, un local technique, une zone de circulation avec une place PMR visiteur et quatre sas.
- **Au 1^{er} sous-sol** : 18 emplacements de parking VL, 2 emplacements de parkings PMR, 3 emplacements de parkings 2 roues, deux ascenseurs, deux escaliers, un local technique, un local vélos, une zone de circulation avec trois sas.
- **Au rez-de-chaussée** : un centre d'animation, huit bureaux, deux bureaux médicaux, un accueil, deux dégagements, une salle d'attente, une salle de réunion, une salle de cohésion, des sanitaires, un local photocopie, un local VDI, un local de ménage, deux sas, un local de collecte, deux locaux ordures ménagères, deux escaliers, deux ascenseurs, un hall, un local vélos/poussettes, un local d'entretien, des extérieurs.
- **Au 1^{er} étage** : une entrée, une cuisine, douze bureaux, un dégagement, un local ménage, des sanitaires, une salle de réunion, un local photocopie, une salle à usage de tiers, un sas, deux ascenseurs, deux escaliers, un local TGBT, une circulation.
- **Au 2^{ème} étage** : deux appartements T1, trois appartements T1 avec terrasse, quatre appartements T2 avec terrasse, une buanderie, un ascenseur, un escalier, un local technique, un placard technique, un dégagement, une terrasse.

- Au 3^{ème} étage : deux appartements T3 avec terrasse, deux celliers, un ascenseur, un escalier, deux placards techniques, un dégagement, une terrasse technique.
- Deux toitures 4 pans et une toiture 2 pans.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en cinquante-sept lots numérotés en ordre continu de 1 à 57.

Les biens objets du présent contrat tels qu'ils résultent de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus énoncés sont les suivants :

Lot numéro dix-huit (18) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les huit/ millièmes (8/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales ;

Lot numéro dix-neuf (19) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking PMR

Et les huit / millièmes (8/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL

Et les six/ millièmes (6/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-et-un (21) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les six / millièmes (6/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les sept/ millièmes (7/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les sept / millièmes (7/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les sept / millièmes (6/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les six / millièmes (6/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente (30) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq/ millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-et-un (31) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking PMR

Et les neuf/ millièmes (9/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL

Et les cinq/ millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking VL.

Et les cinq / millièmes (5/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking 2 roues.

Et les un/ millièmes (1/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking 2 roues.

Et les un / millièmes (1/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) : Dans le bâtiment, au 1er sous-sol, un parking 2 roues.

Et les un / millièmes (1/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) : Dans le bâtiment, au rez-de-chaussée, une zone de bureaux comprenant : un accueil, huit bureaux, deux bureaux médicaux, deux dégagements, un bureau photocopie, un sas, un local VDI, un local ménage, des sanitaires publics, des sanitaires homme, des sanitaires femme, des sanitaires PMI, une salle de réunion, une salle de cohésion et une salle d'attente.

Et les cent soixante-seize / millièmes (176/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) : Dans le bâtiment, au premier étage, une zone de bureaux comprenant : une entrée, une cuisine, douze bureaux, un bureau photocopie, une salle de réunion, une salle à usage de tiers, un sas, un dégagement, un local ménage, des sanitaires publics, des sanitaires et un placard.

Et les cent quatre-vingt-six / millièmes (186/1.000) des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des Parties communes générales.

Les lieux seront livrables, non meublé, prêt à l'occupation, toutes peintures, revêtements de murs ou de sols, tout appareillage sanitaire, d'éclairage, de chauffage posé, le preneur ayant à sa charge les aménagements de cuisine et les formalités administratives d'accès ou de branchement aux divers réseaux publics.

Les lieux loués seront conformes à la notice descriptive jointe.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

La présente promesse concerne des locaux destinés à accueillir les services de la Maison des Alpes-Maritimes de Vence.

Tout changement de destination des lieux devra faire l'objet d'une demande écrite préalable du PRENEUR et d'un accord du BAILLEUR dans le mois suivant la réception de la demande par Lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 : DELAI DE LA PROMESSE - DUREE DU BAIL ET RENOUVELLEMENT

La promesse de bail est consentie pour une durée de TRENTE-SIX (36) MOIS à compter de sa signature. Elle pourra en tant que de besoin être renouvelée par avenant signé d'un commun accord entre les parties.

Le bail objet de la présente promesse sera consenti et accepté pour une durée ferme de 12 ans.

La date de prise d'effet aura lieu le jour de la remise des clefs qui est prévue au 2^{ème} trimestre 2026.

A l'issue de cette période, le BAILLEUR et le PRENEUR pourront dénoncer le bail à tout moment, en prévenant l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de six mois.

A défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties, le bail se renouvellera par tacite reconduction, par périodes triennales.

ARTICLE 5 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est faite sous la condition suspensive suivante qui devra être réalisée au plus tard au jour de la signature du bail à savoir la livraison de l'immeuble désigné à l'article 2, prévue au 2^{ème} trimestre 2026.

Le Bailleur s'engage à avertir le preneur de tout retard prévisionnel de la date de livraison.

Le Bailleur proposera, par LRAR, au preneur de prendre possession des biens loués et de lui remettre les clés.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties à l'entrée et à la sortie du preneur. Il sera annexé au bail et servira de référence en cas de litige.

ARTICLE 6 : LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 415 000 € hors taxes auquel s'ajoutera la TVA au taux normal, qui est de 20%.

Ledit loyer sera payable trimestriellement d'avance par virement, sur le compte ouvert par le BAILLEUR.

Les références bancaires seront fournies au plus tard à la date de remise des clefs.

ARTICLE 7 : INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer, au 1er janvier de chaque année, selon la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) du deuxième trimestre, publié par l'INSEE.

Pour la 1^{ère} révision qui interviendra le 1^{er} janvier suivant la date de remise des clefs (prévue à l'article 4), elle sera calculée en comparant l'ILAT du 2^{ème} trimestre de l'année de remise des clefs (prévue en 2026) et l'ILAT du 2^{ème} trimestre 2023 (130,47 parue le 26/09/2023).

Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à la date d'indexation visée à l'alinéa précédent, le BAILLEUR pourra, s'il le désire, demander au PRENEUR une provision calculée sur la base du dernier indice publié, jusqu'à la publication de l'indice de référence. Une régularisation interviendra dans les deux mois qui suivront la publication de l'indice de référence.

Si, pour une raison quelconque, l'indice pris pour base d'indexation devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties. Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du bail restant à courir. Le BAILLEUR devra impérativement notifier, chaque année, au PRENEUR le loyer révisé.

ARTICLE 8 : CHARGES

En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges et dépenses locatives afférentes aux locaux loués : entretien des espaces verts, des parkings, porte de garage, de la chaudière, entretien des ascenseurs, les taxes annuelles sur les locaux à usage d'habitation, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS), ainsi que tous autres impôts et taxes...

Il est ici que l'article 1521 du code Général des Impôts exonère de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les locaux ou parties de locaux occupés par un service public.

Le PRENEUR sera donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service, le BAILLEUR n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le Preneur prendra les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, télex et autres télécommunications. Il devra payer ses abonnements et consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de téléphone, de télécopie, de télex et autres télécommunications.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN – TRAVAUX - REPARATIONS

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée du bail, maintenir l'intégralité des locaux loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations locatives.

Le BAILLEUR prendra à sa charge les travaux de grosses réparations et de mise aux normes rendue obligatoire, portant sur l'immeuble et/ou les locaux loués, qui comprennent notamment : le remplacement partiel ou complet d'installations techniques propriété du BAILLEUR, tels que le chauffage, la climatisation, le ravalement, la réfection de terrasses et toitures, le remplacement total ou partiel des menuiseries extérieures ; et plus généralement les travaux portant sur les composants suivants : gros œuvre, toiture, menuiseries et travaux extérieurs, gros équipements.

✓ **Travaux du BAILLEUR**

Les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil et les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, en application de l'article 1720 du Code Civil resteront à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'interdira de procéder, pendant le cours du bail, à des travaux de reconstruction, surélévation, agrandissement ou autres portant sur les locaux loués ou sur l'immeuble dans la mesure où ils gêneraient l'activité du PRENEUR.

Toutefois, si le BAILLEUR était tenu de faire procéder à des travaux de réparations qui ne pourraient être différés jusqu'à la fin du bail, il devra informer le PRENEUR du détail des travaux qu'il envisagerait d'effectuer deux mois avant le commencement du chantier, prendre toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le PRENEUR et l'indemniser le cas échéant du préjudice subi.

Le PRENEUR s'engage à laisser le libre accès des locaux au BAILLEUR et à ses prestataires dans le cadre de l'exécution desdits travaux.

Le BAILLEUR s'engage à ce que l'immeuble soit, au jour de la prise d'effet du bail, en conformité avec toutes les réglementations en vigueur en France.

✓ **Travaux du PRENEUR**

Le PRENEUR devra entretenir les locaux loués et faire à ses frais toutes les réparations d'entretien incombant normalement au locataire pendant toute la durée du bail.

Le PRENEUR devra entretenir en bon état les canalisations hors sols et hors murs et les appareillages électriques ou de gaz ;

Le PRENEUR devra faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les cheminées ou conduits de fumée, et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués ;

Les travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seront faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause,

sans indemnité. En contrepartie, le BAILLEUR renonce expressément à demander au PRENEUR la remise des lieux dans leur état primitif à l'occasion de son départ.

Le PRENEUR pourra réaliser ses travaux d'aménagement complémentaires des locaux loués, après la constatation de l'achèvement, après avoir fait approuver ses plans et descriptifs par le BAILLEUR.

Les travaux d'aménagement du PRENEUR devront être exécutés dans le strict respect des règles de l'art, notamment celles touchant à la sécurité et de tous les impératifs et sujétions liés aux installations techniques (chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, etc...). Le PRENEUR s'interdit de réaliser des travaux qui nuiraient à la délivrance d'un certificat de non contestation de la conformité des travaux de construction de l'immeuble. En tout état de cause, ces travaux ne pourront modifier la surface des locaux loués telle qu'elle existera au jour de l'achèvement.

Le PRENEUR devra imposer à ses entreprises de se coordonner avec celles du BAILLEUR, ayant réalisé les locaux loués, afin que ces dernières puissent assurer la levée des réserves pendant les travaux d'aménagement.

ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE

En considération de la personne du PRENEUR, aucun dépôt de garantie ne sera versé, ni aucune caution, garantie à première demande ou autre garantie de paiement des loyers exigée pour l'exécution des obligations du PRENEUR aux termes du bail.

ARTICLE 11 ASSURANCES

Le PRENEUR étant son propre assureur, le BAILLEUR le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir la totalité des risques qui lui incomberont du fait de cette prise à bail.

Le PRENEUR s'oblige à informer le BAILLEUR de tout sinistre relevant de l'intervention de ce dernier dans les cinq jours ouvrés de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

Le BAILLEUR assurera la totalité de l'ensemble immobilier, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, l'immeuble y compris tous immeubles par destination et tous agencements, équipements des parties communes et installations communes, contre les risques suivants, sans que cette énumération soit limitative : incendie et foudre ; explosions ; dommages électriques ; chute d'aéronefs et objets aériens ; choc de véhicules appartenant à un tiers ; ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ; grèves, émeutes et mouvements populaires ; vandalisme et actes de malveillance ; dégâts des eaux ; bris de glaces ; recours voisins et tiers ...

ARTICLE 12 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Si, pendant la durée de la présente promesse, l'immeuble était détruit, les parties se rapprocheraient afin de convenir de la possibilité de mener le projet à son terme, le cas échéant la promesse pourra être résiliée.

Si, pendant la durée du bail, l'immeuble était détruit en totalité par cas fortuit, le bail serait résilié de plein droit ; s'il n'était détruit qu'en partie, le PRENEUR pourra, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

ARTICLE 13 : SOUS - LOCATION

Le PRENEUR pourra librement sous-louer ou concéder la jouissance de toute ou partie des locaux loués sous quelque forme que ce soit.

Il lui suffira pour ce faire d'en aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec une demande d'avis de réception en respectant un délai n'excédant pas dix jours.

Toute sous-location devra satisfaire aux conditions suivantes :

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ;
- le PRENEUR continuera d'être tenu de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du bail vis-à-vis du BAILLEUR ;
- le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire pour le cas où le bail prendrait fin pour quelle que raison que ce soit ;
- les polices d'assurances du sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le BAILLEUR et son assureur. Ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le PRENEUR et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 14 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du loyer ou de ses accessoires, à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une clause du bail ou d'infraction aux lois et règlements en vigueur, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le bail.

Le BAILLEUR mettra préalablement le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation sous forme d'un commandement à payer ou d'une sommation d'exécuter la stipulation concernée du bail, visant expressément la présente clause résolutoire.

Si un mois après le PRENEUR n'a pas régularisé sa situation, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

ARTICLE 15: ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront exclusivement du ressort du Tribunal Judiciaire compétent en raison de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 16: TRANSFERT DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE

En cas de vente de l'immeuble objet du présent contrat, en tout ou partie, la promesse et le bail à venir ne seront pas résiliés et se poursuivront de plein droit. Le BAILLEUR s'engage à informer le futur propriétaire et le ou les Notaires concourant à la vente, de l'existence de la présente promesse et à leur en transmettre une copie. Il devra également informer le PRENEUR de la mise en vente des lieux, le PRENEUR s'engageant à laisser visiter les lieux loués lorsqu'ils auront été livrés.

ARTICLE 17 : FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

Les frais d'enregistrement resteront à la charge de celle des parties qui voudra faire procéder à cette formalité.

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile au CADAM BP 3007 06201 NICE CEDEX 3 et le BAILLEUR en son siège social.

Fait à Nice en 2 exemplaires originaux, le jj mm 2024

Le BAILLEUR
HABITAT 06
Laurent CHADAJ
Directeur Général

Le PRENEUR
DEPARTEMENT
DES ALPES MARITIMES

Annexes : EDD et RC, Notice descriptive,