

Date : **13 juillet 2010**

Notaire : **Me FERRE**

Répertoire n° : **1660**

Rédacteur : **KB**

Compte n° : *M 40 324* Dossier n° : **4068303**

**VENTE**

**par la SNCF**

**à COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR**

*Jean-Marie PANNETIER  
Danièle MICHEL  
Daphné de BOYSSON-FERRE  
Christine DAMIANO-CONYNCK  
Laurent FIORONI  
Paola SHALOM-VAILLON  
Emmanuelle AVOUSTEN  
Sandra SIRVENT-SOBRA*



**ANCIENNEMENT  
DE POULPIQUET  
& ASSOCIÉS  
NOTAIRES À NICE**

**31 Avenue Jean Médecin - B.P. 1429 - 06008 NICE Cedex 1**

☎ 04 93 16 50 00    ☎ 04 93 16 05 54    ✉ [scp.depoulpiquet@notaires.fr](mailto:scp.depoulpiquet@notaires.fr)

U660

2010 D N° 6059

Volume : 2010 P N° 3388

Publié et enregistré le 01/09/2010 à la conservation des Hypothèques de

ANTIBES 2 EME BUREAU

Droits : Néant

Salaires : 2.875,00 EUR

TOTAL : 2.875,00 EUR

Le Conservateur,

Daniel PERARD

Reçu : Deux mille huit cent soixante-quinze Euros

F/KB/ 4068301

L'AN DEUX MILLE DIX,  
LE TREIZE JUILLET

A CAGNES SUR MER, en l'Hôtel de Ville

Maître Daphné de BOYSSON-FERRE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à NICE (Alpes-Maritimes), 31 Avenue Jean Médecin ,

Avec la participation de Maître Michel BRESJANAC, Notaire à PARIS, 29, Avenue Georges Mandel, assistant le VENDEUR.

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite « partie normalisée »** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

**La seconde partie dite « partie développée »** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### - VENDEUR -

L'Etablissement dénommé **SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS (S.N.C.F)**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial dont le siège est à PARIS ( 14<sup>ème</sup> arrondissement), 34 Rue du Commandant Mouchotte, identifiée au SIREN sous le numéro 552 049 447 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Agissant au nom de l'**ETAT** en vertu des dispositions de l'article 20 de la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982, modifié par l'article 14 de la loi n° 97-135 du 13 février 1997, publiée au journal officiel du 15 février 1997.

Il est mentionné que l'**ETAT** n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN), conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955.

Représenté par Monsieur Jean-Claude BARBE, Responsable du Pôle Cessions du Département Transactions Immobilières de la Direction de l'Immobilier de la Société Nationale des Chemins de Fer Français, domicilié à PARIS (10ème),

130 rue du Faubourg Saint-Denis, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 8 juillet 2010 de Monsieur Pierre BLAYAU,

Monsieur Pierre BLAYAU, Directeur Général Délégué de la branche Transports et Logistique de la S.N.C.F., Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, ayant son siège à PARIS (14eme), 34 rue du Commandant Mouchotte, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 049 447, dont le régime résulte de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée d'Orientation des Transports Intérieurs,

Nommé à ladite fonction par décision de Monsieur Guillaume PEPY, Président de la S.N.C.F., en date du 27 mai 2008, et agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de subdélégation, par le Conseil d'Administration de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS, le 29 avril 2009, dont une copie certifiée conforme est annexée à un acte reçu par Maître Emmanuel JUBAULT, notaire à Neuilly-sur-Seine (92), en date du 29 juin 2009.

Demeurera ci-**annexé (annexe 1)** l'original de la procuration sus-visée en date du 8 juillet 2010

Dénommée dans la suite des présentes : " LE VENDEUR", " S.N.C.F.",

- **ACQUEREUR** -

**COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR**, établissement public de coopération intercommunale issu de la transformation, par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2008, de la communauté d'agglomération Nice Côte d'Azur telle qu'initialement créée par arrêté préfectoral modifié du 10 décembre 2001, identifié au SIREN sous le numéro 240600577, dont le siège est à NICE (06200), 405, promenade des Anglais Parc Phoenix BP 3087.

Représentée à l'acte par

**Monsieur Louis NEGRE**, en sa qualité de premier vice-président, fonction à laquelle il a été élu par délibération n° 3 du conseil communautaire en date du 18 avril 2008 reçue à la préfecture des Alpes-Maritimes le 25 avril 2008 et dûment habilité aux fins des présentes aux termes

- d'un arrêté communautaire portant délégation de fonctions et signature en date du 10 août 2009 reçu à la préfecture des Alpes Maritimes le 10 août 2009,

- d'une délibération n° 13.4. du bureau communautaire en date du 7 décembre 2009 reçue à la préfecture des Alpes Maritimes le 11 décembre 2009

Lesdits délibération et arrêté ayant été transmis en préfecture et affichés et exécutoires

- et d'une délibération n° 2.6. du bureau communautaire en date du 9 juillet 2010 reçue à la préfecture des Alpes Maritimes le 12 juillet 2010

Copies de ces délibérations demeureront **ci-annexées ( annexes 2 )**.

Dénommée dans la suite des présentes : " L'ACQUEREUR", " NICE COTE D'AZUR ",

### **QUOTITES ACQUISES**

COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR acquiert la toute propriété.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au

*JL* *W*

Notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la Communauté Urbaine.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

### TERMINOLOGIE

Le vocable de dénomination globale qui sera employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS (S.N.C.F),

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

### EXPOSE

#### I- DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DE COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR DU 7 DECEMBRE 2009

Le représentant de NICE COTE D'AZUR est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes de la délibération sus-visée motivée du bureau communautaire numéro 13.4. en date du 7 décembre 2009 visée par la Préfecture des Alpes Maritimes le 11 décembre 2009, du procès-verbal de laquelle une copie est demeurée ci-**annexée** .

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus-visé s'est écoulé sans que NICE COTE D'AZUR ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

Ladite délibération est ci-après littéralement reproduite :

**DELIBERATION N° 13. 4 : COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER - ACQUISITION AMIABLE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BM N°5P A 11P ET BL N° 196 ET 197P APPARTENANT A LA SNCF ET D'UNE EMPRISE A DETACHER DE LA PARCELLE BM N°6 APPARTENANT A RESEAU FERRE DE FRANCE EN VUE DE LA REALISATION D'UNE STATION D'EPURATION.**

*L'an 2009, le lundi 7 décembre le bureau communautaire dûment convoqué par son président, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, immeuble « LE PHARE » salle des deux rives - 8<sup>ème</sup> étage - 455, promenade des Anglais - 06200 Nice - sous la présidence de monsieur Christian ESTROSI, président de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur. La séance est ouverte à 9 heures 45.*

*Sur proposition de monsieur le président, monsieur Hervé PAUL est désigné par le bureau en qualité de secrétaire.*

*Jul W*

Le bureau communautaire constate que les dispositions législatives concernant la convocation du 26 novembre 2009 et la transmission des dossiers soumis à délibérations ont bien été remplies.

Le compte-rendu et le procès-verbal du bureau communautaire du 29 octobre 2009 sont adoptés à l'unanimité.

Au cours de cette séance, le bureau s'est prononcé sur le dossier suivant:

RAPPORTEUR: Monsieur Hervé PAUL - vice-président  
 OBJET: COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER - ACQUISITION AMIABLE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BM NO 5P A 11p ET BL NO 196 ET 197p APPARTENANT A LA SNCF ET D'UNE EMPRISE A DETACHER DE LA PARCELLE BM NO 6 APPARTENANT A RESEAU FERRE DE FRANCE EN VUE DE LA REALISATION D'UNE STATION D'EPURATION.

### DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Le bureau communautaire réuni en séance publique,  
 VU le code général des collectivités territoriales,  
 VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale,  
 VU l'arrêté préfectoral modifié du 10 décembre 2001 portant création de la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur à compter du 1<sup>ER</sup> janvier 2002,  
 VU l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2008 portant transformation de la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur en Communauté Urbaine dénommée "communauté urbaine Nice Côte d'Azur" et portant adoption des statuts,  
 VU la délibération n° 5 du conseil communautaire du 18 avril 2008 portant délégation d'attribution au bureau conformément à l'article L 5211-10 du code générale des collectivités territoriales,  
 VU les avis conjoints de France Domaine rendus tant concernant les parcelles de la SNCF que  
 celle appartenant à RESEAU FERRE DE FRANCE en date du 16 juillet 2009,  
 CONSIDERANT que dans le cadre du programme de travaux d'assainissement, il est projeté la création d'une station d'épuration à Cagnes-sur-Mer, sur les parcelles cadastrées section BM n° 5p à 11p et BL n° 196 et 197p appartenant à la SNCF, ainsi que sur l'emprise à détacher de la parcelle cadastrée section BM n° 6 propriété de RESEAU FERRE DE FRANCE,  
 CONSIDERANT que la station d'épuration actuelle a fait l'objet d'une réhabilitation en 2004 destinée à améliorer le traitement dans l'attente d'une reconstruction complète des installations à moyen terme,  
 CONSIDERANT que la commune a donné un avis favorable à l'aménagement de cet équipement sur lesdites parcelles, lesquelles seront dès lors affectées à la réalisation d'une station d'épuration,  
 CONSIDERANT que la SNCF a accepté de céder à Nice Côte d'Azur une emprise constituée par l'ensemble desdites parcelles au prix approuvé par France Domaine en date du 16 juillet 2009, soit 2 150 000 €, majoré des 10 % autorisés soit à 2 365 000 €,  
 CONSIDERANT que sollicité amiablement, RESEAU FERRE DE FRANCE a accepté de céder à Nice Côte d'Azur ladite parcelle au prix fixé par France domaine en date du 16 juillet 2009 soit à 75 000 €,  
 CONSIDERANT qu'il convient d'entériner les accords par la signature d'un ou deux actes en la forme notariée d'acquisition amiable, et d'autoriser monsieur le président ou l'un des vice-présidents délégués de signature à signer le ou lesdits actes et effectuer toutes les formalités administratives et hypothécaires afférentes.

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE:

scb  
 lu

1° - *APPROUVE* l'acquisition des parcelles sises à Cagnes-sur-Mer, cadastrées section BM n°5p à 11p et BL n°196 et 197p d'une superficie d'environ 22 150 m<sup>2</sup>, appartenant à la SNCF, au prix de 2365000 €, conforme à l'avis de France Domaine, ainsi que l'acquisition de l'emprise de la parcelle sise à Cagnes-sur-Mer cadastrée section BM n°6 d'une surface d'environ 522 m<sup>2</sup> appartenant à RESEAU FERRE DE FRANCE au prix de 75000 €, conforme à l'avis de France Domaine,

2° - *AUTORISE* monsieur le président ou l'un des vice-présidents délégataires de signature à signer l'acte d'acquisition en la forme notariée et effectuer toutes les formalités administratives et hypothécaires afférentes,

3° - *DECIDE* d'imputer les dépenses afférentes sur les crédits ouverts au budget annexe de l'assainissement conformément à l'autorisation de programme votée

ADOpte A L'UNANIMITE  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
Christian ESTROSI

## **II- DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DE COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR DU 9 JUILLET 2010**

Le représentant de la COMMUNAUTE URBAINE NICE COTE D'AZUR est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes de la délibération sus-visée motivée numéro en date du 9 juillet 2010 visée par la Préfecture des Alpes Maritimes le 12 juillet 2010.

Du procès-verbal de laquelle une copie est demeurée ci-annexée .

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Ladite délibération est ci-après littéralement reproduite :

**DELIBERATION N° 2. 6 : COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER - MODALITES PARTICULIERES A L'ACQUISITION AMIABLE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BM N° 5P A 11p ET BL N° 196 ET 197P SISES 8 AVENUE DE LA GARE, APPARTENANT A LA SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER «SNCF», EN VUE DE LA REALISATION D'UNE STATION D'EPURATION.**

L'an 2010, le vendredi 9 juillet 2010 le bureau communautaire dûment convoqué par son président, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, immeuble «LE PHARE» salle des deux rives - 8ème étage - 455, promenade des Anglais - 06200 Nice - sous la présidence de monsieur Louis NEGRE, premier vice-président de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur. La séance est ouverte à 9 heures 00.

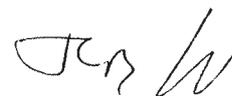
...

Sur proposition de monsieur le premier vice-président, monsieur Roger ROUX est désigné par le bureau en qualité de secrétaire.

Le bureau communautaire constate que les dispositions législatives concernant la convocation du 1 er juillet 2010 et la transmission des dossiers soumis à délibérations ont bien été remplies.

Le compte-rendu et le procès-verbal du bureau communautaire du 2 avri12010 sont soumis à l'approbation des élus. Monsieur le premier vice-président indique qu'il convient de modifier le vote de monsieur Rémi GAECHTER qui n'a pas pris part au vote de la délibération n° 24.5.

Au cours de cette séance, le bureau s'est prononcé sur le dossier suivant :



**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

RAPPORTEUR: Monsieur Henri REVEL - vice-président  
 OBJET : COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER – MODALITE  
 PARTICULIERES A L'ACQUISITION AMIABLE DES PARCELLES.  
 CADASTREES SECTION BM N° 5P A 11p ET BL N° 196 ET 197P  
 SISES 8 AVENUE DELA GARE, APPARTENANT A LA SOCIETE  
 NATIONALE DES CHEMINS DE FER «SNCF », EN VUE DE LA  
 REALISATION D'UNE STATION D'EPURATION.

Le bureau communautaire réuni en séance publique,  
 VU le code général des collectivités territoriales,  
 VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale,  
 VU l'arrêté préfectoral modifié du 10 décembre 2001 portant création de la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur à compter du 1 er janvier 2002,  
 VU l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2008 portant transformation de la communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur en Communauté Urbaine dénommée «communauté urbaine Nice Côte d'Azur» et portant adoption des statuts,  
 VU l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2009 portant adhésion de la commune de Carros à la communauté urbaine Nice Côte d'Azur,  
 VU l'arrêté préfectoral du 26 avril 2010 portant modification des statuts de Nice Côte d'Azur suite à l'adhésion des communes de Lantosque et d'Utelle,  
 VU la délibération n° 5 du conseil communautaire du 18 avril 2008 portant délégations d'attributions au bureau en vertu de l'article L 5211-10 du code général des collectivités territoriales,  
 VU la délibération n° 13.4 du bureau communautaire du 7 décembre 2009, approuvant l'acquisition des parcelles sises à Cagnes-sur-Mer, cadastrées section BM n° 5p à 11p et BL n° 196 et 197p, propriété de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF) en vue de la réalisation d'une station d'épuration,

CONSIDERANT que les terrains objets de l'acquisition approuvée, présentent les caractéristiques requises pour accueillir une station d'épuration,

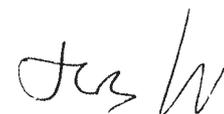
CONSIDERANT néanmoins qu'il convient de préciser les modalités et conditions de cette acquisition,

CONSIDERANT que Nice Côte d'Azur s'engage à :

- réaliser dans le délai de 5 ans suivant la signature de l'acte, un parking pouvant accueillir 100 véhicules, sur l'emprise d'un terrain situé à proximité immédiate de la gare de Cagnes-sur-Mer, restant à acquérir par Nice Côte d'Azur,
- prendre en charge le coût pour un montant forfaitaire et global de 450 000 € hors taxes, la dépose des installations ferroviaires existant sur le site,
- rétrocéder à la SNCF, si celle-ci le demande, le terrain d'assiette de l'emprise du parking projeté à titre onéreux sur la base de l'estimation de France domaine, en cas de non réalisation du parking dans le délai imparti,

CONSIDERANT par ailleurs que Nice Côte d'Azur conditionne la réalisation de cette vente à l'accomplissement des modalités suivantes :

- la libération des lieux par la SNCF au jour de la signature de l'acte de toute décharge sauvage,



- l'établissement d'une servitude de passage de canalisations sur les parcelles restant à appartenir à la SNCF, et que celle-ci s'engage à accorder à Nice Côte d'Azur afin de permettre le raccordement futur de la station d'épuration,

CONSIDERANT que la convention d'occupation accordée par la SNCF à DTFCFA est arrivée à son terme, et que Nice Côte d'Azur acquiert le terrain en son état et aide DTFCFA dans sa démarche de relocalisation,

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'entériner les modalités particulières et conditions ci-dessus par leur insertion dans le corps de l'acte de vente et constitution de servitude à intervenir en la forme notariée, et d'autoriser monsieur le président ou l'un des vice-présidents délégués de signature à signer ledit acte et effectuer toutes les formalités administratives hypothécaires afférentes,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE :

1°/ - APPROUVE chacune des modalités posées par la société nationale des chemins de fer « SNCF » et de Nice Côte d'Azur à la signature de l'acte de vente et de constitution de servitude à intervenir,

2°/ - AUTORISE monsieur le président ou l'un des vice-présidents délégués de signature à signer l'acte d'acquisition et de constitution de servitude en la forme notariée et effectuer toutes les formalités administratives et hypothécaires subséquentes,

3°/ - DECIDE d'imputer les dépenses afférentes sur les crédits ouverts au budget annexe de l'assainissement sur l'autorisation de programme: nouvelle station d'épuration de Cagnes-sur-Mer (AP 06CAG16).

ADOPTE A L'UNANIMITE

POUR EXTRAIT CONFORME,

Signé Christian ESTROSI

RECU A LA PREFECTURE DES A.M. LE 12 JUILLET 2010

LE PRESIDENT

### III- PROCEDURE DE L'ARTICLE L3112-1 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

#### Article L1

Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics.

#### Article L3112-1

Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.

En application des articles L 1 et L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques sus-relatés, la présente cession est réalisée sans déclassement préalable du bien vendu.

Jus

En effet, ledit bien, dépendant actuellement du domaine public de la SNCF, est transféré directement dans le domaine public de la Communauté Urbaine NICE COTE D'AZUR comme étant destiné à la création d'une station d'épuration sur la Commune de Cagnes-sur-Mer conformément à la délibération du bureau communautaire ci-dessus rapportée.

En outre, le représentant de NICE COTE D'AZUR déclare que les études et travaux en vue de la création des premiers aménagements indispensables à la station d'épuration au sens de l'article L 2111-1 du Code Général des Personnes Publiques et notamment : les études de sol, les travaux de terrassement en vue de la mise en place de canalisations, la réalisation d'une plate-forme et d'un accès, débuteront sans délai. Concomitamment auxdits travaux, et afin de permettre de poursuivre les travaux d'installation des aménagements indispensables à la nouvelle affectation du bien comme indiqué ci-dessus, la SNCF procédera à la dépose des rails existants sur le bien vendu, dans les conditions déterminées dans la suite des présentes.

#### **IV- AVIS DES SERVICES FISCAUX**

Un avis sur la valeur vénale du bien objet des présentes a été délivré par des services fiscaux le 16 juillet 2009. Une copie dudit avis est demeurée **ci-annexée ( annexe 3 )**.

#### **REQUISITION DE PUBLICATION D'UN TRANSFERT DE PROPRIETE**

Préalablement à la vente objet du présent acte, les parties requièrent la publication de la clause suivante constatant le droit de propriété de l'Etat sur les parcelles suivantes figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	325	La gare	21a45ca
	BL	326	La gare	18a26ca
	BL	196	La gare	32ca
	BM	62	Les carrés	14a 02ca
	BM	63	Les carrés	1ha05a15ca
	BM	66	L'hippodrome	10a 93ca
	BM	67	L'hippodrome	14ca
	BM	69	L'hippodrome	06a 96ca
	BM	70	L'hippodrome	14a83ca
	BM	72	Les carrés	06a 89ca
	BM	73	Les carrés	03a 08ca
	BM	74	Les carrés	5ca
	BM	76	Les carrés	80ca
	BM	77	Les carrés	9ca
	BM	78	Les carrés	55a01ca
	BM	79	Les carrés	4a57ca
	BM	81	Les carrés	4a60ca
	BM	82	Les carrés	70ca
	BM	85	Les carrés	10a10ca
	BM	87	Les carrés	2a79ca
	BM	89	L'hippodrome	3a 52ca

#### **Divisions cadastrales**

##### **1° Document d'arpentage à l'origine des parcelles cadastrées section 325 et 326**

Les parcelles cadastrées section BL numéros 325 et 326 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BL numéro 197 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BL	197	1ha74a81ca	BL	324	1ha35a10ca
			BL	325	21a45ca
			BL	326	18a26ca

La division de la parcelle cadastrée section BL numéro 197 résulte d'un document d'arpentage dressé par la S.C.P. VILAINE-CHAZALON, géomètres-experts, 6 rue Mirabeau, 06530 PEYMEHADE, le 21 octobre 2009 sous le numéro 7316 U.

Une copie de ce document est demeurée ci-**annexée ( annexe 4 )**

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

**2° Document d'arpentage à l'origine des parcelles cadastrées section BM numéros 62, 63, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 85, 87 et 89**

Les parcelles cadastrées section BM numéros 62 et 63 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 5 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	5	1ha38a44ca	BM	61	19a22ca
			BM	62	14a02ca
			BM	63	1ha05a15ca
			BM	64	5ca

Les parcelles cadastrées section BM numéros 66 et 67 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 11 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	11	62a 80ca	BM	65	51a73ca
			BM	66	10a93ca
			BM	67	14ca

Les parcelles cadastrées section BM numéros 69 et 70 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 10 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	10	41a 97ca	BM	68	20a18ca
			BM	69	6a96ca
			BM	70	14a83ca

Les parcelles cadastrées section BM numéros 72, 73 et 74 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 9 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	9	35a72ca	BM	71	25a70ca
			BM	72	6a89ca
			BM	73	3a08ca
			BM	74	5ca

*Jus*

Les parcelles cadastrées section BM numéros 76, 77, 78, 79, 81 et 82 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 6 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	6	88a50ca	BM	75	3a38ca
			BM	76	80ca
			BM	77	9ca
			BM	78	55a01ca
			BM	79	4a57ca
			BM	80	14a05ca
			BM	81	4a60ca
			BM	82	70ca
			BM	83	5a30ca

La parcelle cadastrée section BM numéro 85 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 7 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	7	11a40ca	BM	84	1a30ca
			BM	85	10a10ca

La parcelle cadastrée section BM numéro 87 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 8 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	8	4a22ca	BM	86	1a43ca
			BM	87	2a79ca

La parcelle cadastrée section BM numéro 89 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section BM numéro 12 ainsi que le résume le tableau suivant :

Parcelle mère			Parcelles filles		
Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
BM	12	67a91ca	BM	88	64a39ca
			BM	89	3a52ca

La division des parcelles cadastrées section BM numéros 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 résulte d'un document d'arpentage dressé par la S.C.P. VILAINE-CHAZALON, géomètres-experts, 6 rue Mirabeau, 06530 PEYMENADE, le 21 octobre 2009 sous le numéro 7317P.

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée ( **annexe 4** )

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

« Les parcelles ci-dessus identifiées dépendaient du domaine qui avait été concédé à la SNCF, Société Anonyme d'Economie Mixte créée le 31 août 1937. Conformément à l'article 19 de la loi n° 82.1153 du 30 décembre 1982 les BIENS ont été gratuitement attribués à l'Etat le 31 décembre 1982. »

Conformément à l'article 19 de la loi n° 82.1153 du 30 décembre 1982, la mutation Société Anonyme SNCF/ETAT (EPIC SNCF) ne donne lieu ni à indemnité, ni à perception d'impôts, droits, taxes, salaires ou honoraires.

W  
JRB

L'immeuble a été remis en dotation par l'Etat au VENDEUR ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 19 de la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs du 30 décembre 1982, publiée au Journal Officiel du 31 décembre 1982, modifiée par la Loi n°97-135 du 13 février 1997, et de l'article 1 du décret n°83-816 du 13 septembre 1983 relatif au domaine confié à la SNCF.

**Références de publicité foncière**

\*parcelles cadastrées section BM numéros 5, 6 et 7 et section BL numéro 196 :

Acquisition suivant acte administratif du Préfet des Alpes Maritimes en date du 20 janvier 1982 au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques d'ANTIBES le 22 mars 1982, volume 3354, numéro 1.

\*parcelles cadastrées section BM numéros 8, 9, 10, 11 et 12 et BL numéro 197 :

Faits ou actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

**VENTE**

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier ci-après désigné :

**DESIGNATION**

**A CAGNES SUR MER (06800), 8 avenue de la Gare**

**UN TERRAIN** situé entre l'autoroute "A8" et la voie de chemin de fer, avec un bâtiment anciennement à usage de stockage d'une surface de 220m<sup>2</sup> pour la partie bureau et de 2.835m<sup>2</sup> pour la partie activité stockage-dépôt couvert.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	325		21a45ca
	BL	196	La gare	32ca
	BM	63		1ha05a15ca
	BM	67		14ca
	BM	70		14a83ca
	BM	74		5ca
	BM	78		55a01ca
	BM	79		4a57ca
	BM	81		4a60ca
	BM	82		70ca
	BM	85		10a10ca
	BM	87		2a79ca

**TOTAL**

**2ha19a71ca**

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Ledit terrain figurant sous teinte jaune au plan parcellaire dressé par le cabinet SCP VILAINE-CHALAZON, géomètres-experts à PEYMEINADE ( 06 ), 6 rue Mirabeau, en date du 14 octobre 2009, dont un exemplaire demeurera ci-**annexé** ( **annexe 5** )

*Handwritten signature and initials*

### QUOTITES ACQUISES

NICE COTE D'AZUR acquiert la toute propriété.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus-désigné.  
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

### EFFET RELATIF

Le droit de propriété de l'ETAT sur les parcelles a été constaté ci-dessus aux termes du présent acte au paragraphe « REQUISITION DE PUBLICATION D'UN TRANSFERT DE PROPRIETE ».

### CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Les Parties précisent qu'il reste appartenir au VENDEUR une bande de terrain matérialisée en vert sur le plan demeuré ci-annexé.

#### Désignation des biens concernés

Fonds servant :

Commune : CAGNES SUR MER (06800)

Désignation: parcelles cadastrées section BL numéros 325 et 196 et section BM numéros 63, 67, 70, 74, 78, 79, 81, 82, 85 et 87 présentement vendues à l'ACQUEREUR

Fonds dominant :

Commune : CAGNES SUR MER (06800)

Désignation: parcelles cadastrées section BL numéro 326 et section BM numéros 62, 66, 69, 72, 73, 76, 77, 89 restant appartenir au VENDEUR.

#### Modalités d'exercice de la servitude de passage

La constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes.

Pour permettre au propriétaire du fonds dominant d'accéder aux parcelles constituant le fonds dominant qui figurent sous teinte verte au plan de cession demeuré ci-annexé, par un accès entre les points A et B matérialisés sur ledit plan de cession, le propriétaire du fonds servant lui concède, ce qu'il accepte, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, le droit de passer sur les parcelles constituant le fonds servant qui figurent en jaune sur ledit plan de cession, afin de pouvoir rejoindre la voie publique existant à proximité. Cette servitude de passage s'appliquera tant aux piétons qu'à tous types de véhicules.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande d'une largeur de 2,50 mètres. Le propriétaire du fonds servant sera libre de choisir le tracé de l'emprise permettant le passage du propriétaire du fonds dominant. Le propriétaire du fonds servant devra prévoir ledit passage en tous temps, même pendant les travaux qu'il feraient sur son propre fonds.

L'emprise qui sera choisie devra être maintenue en bon état d'entretien en permanence par le propriétaire du fonds servant et à ses frais.



Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé par le propriétaire du fonds dominant ou par le gestionnaire d'infrastructure délégué, la Société Nationale des Chemins de Fer Français, en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci en revenir.

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

Pour les besoins de la publication de l'acte, cette servitude est évaluée à la somme de cent euros (100,00 €).

#### Références de publicité foncière

##### *Fonds dominant*

Constatation du droit de propriété de l'ETAT requise ci-dessus aux termes des présentes.

##### *Fonds servant*

Acquisition aux termes des présentes.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE CLOTURE DEFENSIVE**

Il est constitué à titre gratuit sur le BIEN une servitude d'implantation, de maintien, d'entretien et de reconstruction à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme d'une clôture empêchant l'accès aux voies ferrées, constituée au profit du domaine public ferroviaire.

Si l'édification de cette clôture devait faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme, cet agrément devra être recueilli préalablement.

##### **Fonds dominant** : domaine public ferroviaire

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que la présente constitution de servitude ne sera publiée que sur le seul fonds servant et ne sera pas requise sur le fonds dominant en raison de son étendue et de son absence de définition géographique précise.

**Fonds servant** : parcelles cadastrées section BL numéros 325 et 196 et section BM numéros 63, 67, 70, 74, 78, 79, 81, 82, 85 et 87 présentement vendues à l'ACQUEREUR

Ledit BIEN appartient à l'ACQUEREUR, susnommé, pour suite de l'acquisition effectuée aux termes des présentes.

En conséquence, l'ACQUEREUR s'obligera à établir ladite clôture à ses frais, au plus tard le jour où l'ACQUEREUR aura achevé son projet de construction d'équipement public, à la nouvelle limite d'emprise du domaine ferroviaire, telle que figurée entre les points A et B, entre les points B et C et entre les points D et E sur le plan demeuré ci-annexé.

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs du propriétaire du fonds servant. Elle devra être construite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation qui remettrait en cause le caractère défensif de cette clôture dans le même délai que celui-ci évoqué ci-dessus pour l'établissement de la clôture ; le point de départ étant alors constitué par la date de sinistre ou de dégradation.

A défaut de respect de cette servitude dans le délai précité, et suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux restée infructueuse dans un délai de huit jours, le propriétaire du fonds dominant pourra effectuer lui-même les travaux dont le coût sera facturé et devra être acquitté par le propriétaire du fonds servant.

Cette servitude s'éteindra le jour où les emprises ferroviaires seront déclassées. Les frais de tous ordres liés à la suppression de cette servitude seront à la charge exclusive de celui qui réclamera l'établissement de l'acte en constatant l'extinction.

La présente servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, la servitude présentement constituée est évaluée à CENTS EUROS (100,00 €).

### **AUTRES OPERATIONS SOUMISES A PUBLICITE FONCIERE**

#### **RETROCESSION PARTIELLE EVENTUELLE CONCERNANT LES PARKINGS**

Ainsi qu'il résulte de la délibération susvisée en date du 9 juillet 2010, la Communauté Urbaine NICE COTE D'AZUR envisage, afin de répondre au besoin de stationnement notamment des voyageurs de la SNCF utilisant la gare voisine de CAGNES SUR MER, de réaliser, sur un terrain situé à proximité de la gare de CAGNES SUR MER, restant à acquérir par NICE COTE D'AZUR, ou à défaut sur la partie du bien non affectée à l'installation de la station d'épuration, un parking public de 100 places minimum.

Tant que ledit parking n'est pas réalisé sur le BIEN vendu ou qu'un terrain à proximité de la Gare n'est pas acquis dans la perspective d'y créer un parking, NICE COTE D'AZUR devra impérativement établir ses projets d'implantation de la station d'épuration qu'elle projette de réaliser sur le BIEN en concertation avec les services de la SNCF afin que celle-ci puisse s'assurer qu'un emplacement sera quoi qu'il arrive réservé à l'implantation dudit parking.

La réalisation du parking susvisé étant une condition essentielle et déterminante du consentement de la SNCF à la présente vente, en cas de non réalisation de ce parking dans les CINQ ans de la date des présentes, l'ETAT (EPIC SNCF) ou ses successeurs légaux pourront si ils le souhaitent demander à NICE COTE D'AZUR la rétrocession à titre onéreux sur la base de l'estimation qui aura été faite par France DOMAINE à la demande du VENDEUR, d'une partie du bien objet des présentes qui n'aura pas été affectée à la station d'épuration et correspondant à l'emprise d'un parking de 100 places minimum.

Cette rétrocession interviendra à première demande de l'ETAT (EPIC SNCF) ou de ses successeurs légaux. A l'issue de la période de CINQ ans des présentes, en l'absence de réalisation du parking, NICE COTE D'AZUR devra notifier cette situation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la SNCF ; la SNCF disposera, à peine de déchéance dudit droit, d'un délai de SIX mois qui commencera à courir à compter de la notification pour faire connaître à NICE COTE D'AZUR sa décision de se prévaloir de ce droit à rétrocession qui lui est ainsi consenti. La SNCF devra notifier sa décision de se prévaloir de ce droit à rétrocession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège de NICE COTE D'AZUR. La SNCF pourra demander la rétrocession selon la même forme si elle constate par elle-même la non réalisation du parking. En l'absence de notification par NICE COTE D'AZUR, le droit de rétrocession au profit de l'ETAT (EPIC SNCF) ou de ses successeurs légaux sera éteint à l'issue d'une période de DIX ans à compter des présentes.

Si la SNCF décide de se prévaloir dudit droit à rétrocession l'acte de vente devra être signé et le prix payé dans les CINQ mois de la date de l'acte extra judiciaire portant notification de l'exercice dudit droit ; l'ensemble des frais dudit acte et de l'établissement des pièces préalables, sera supporté par la SNCF. Le prix de rétrocession correspondra à la valeur vénale du bien déterminée par le service France Domaine à la date de la notification.

Passé ledit délai de SIX mois sans avoir manifesté son intention de se prévaloir de ce droit à rétrocession dans les formes fixées aux présentes, ou faute d'avoir signé l'acte de vente constatant ladite rétrocession et payé le prix fixé dans le délai de CINQ mois sus - visé, la SNCF sera déchue de ce droit à rétrocession sans autre formalité sauf si le dépassement des délais n'est pas dû à sa faute ou à sa négligence.

Dans le cas où NICE COTE D'AZUR acquerrait un terrain à proximité de la Gare afin d'y réaliser le parking dont s'agit mais que les travaux ne seraient pas effectués dans les CINQ ans des présentes, ledit terrain pourra être vendu à l'ETAT (EPIC SNCF) selon la procédure décrite ci-dessus pour la rétrocession d'une partie du BIEN.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente opération sera évaluée à cent euros (100,00 EUR).

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

#### Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

#### Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

#### PROPRIETE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

#### JOUISSANCE

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle, libre de toute location ou occupation quelconque, ne serait-ce sous la forme d'un dépôt, sous les réserves ci-après :

**- Pour la partie, figurée en jaune foncé et pointillés rouges sur le plan ci-annexé (annexe 5/2)**

Il est ici précisé que cette partie du bien vendu est actuellement encombrée par des rails et des matériels ferroviaires.

Le VENDEUR s'engage à procéder à la dépose et à l'enlèvement des rails et ces matériels, au plus tard le 31 janvier 2011. A cette fin l'ACQUEREUR donne l'autorisation au VENDEUR de pénétrer dans le BIEN afin de procéder aux travaux de dépose et enlèvement.

JVB W

En conséquence de ce qui précède la jouissance, pour cette partie, est différée à titre gratuit jusqu'à la dépose et à l'enlèvement complets des rails et matériels ferroviaires et au plus tard le 31 janvier 2011.

Il est formellement convenu que jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, cette partie du bien restera aux risques du VENDEUR .

Les parties précisent que des voies n°5 et 7 sont toujours électrifiées en 25.000 volts et conviennent que lesdites voies resteront jusqu'à la dépose et à l'enlèvement des rails sous la responsabilité de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS.

#### Indemnité de retard

Les parties conviennent formellement qu'au cas où le BIEN ne serait pas entièrement débarrassé de tous les matériels ferroviaires et les rails qui l'encombrent à la date sus-visée, le VENDEUR s'oblige à régler à l'ACQUEREUR qui accepte, une indemnité forfaitaire de 5 000 euros par mois de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit de l'ACQUEREUR de poursuivre la libération des lieux.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle dudit BIEN, tout mois commencé étant dû en entier .

L'indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de libérer le BIEN, faite par acte extrajudiciaire, dont le coût avancé par l'ACQUEREUR devra lui être remboursé par le VENDEUR.

#### Etat des lieux

A l'expiration du délai susvisé, il sera procédé à l'établissement d'un état des lieux contradictoire.

#### - Pour la partie figurée sous croisillons rouges sur le plan ci-annexé (annexe 5/1)

En l'état d'occupation par :

La société Distribution Transport Froid Cote d'Azur (DTFCA), société à responsabilité limitée, dont le siège est à CAGNES SUR MER (06800), 8 avenue de la gare, "Gare des Marchandises", immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés d'ANTIBES sous le numéro SIREN 339335135

En vertu d'une convention d'occupation d'un emplacement fret dépendant du domaine public ferroviaire non constitutive de droits réels, en date du 21 décembre 2009, pour une durée expirant le 30 juin 2010.

Est demeurée **ci-annexée ( annexe 5bis )** une copie de cette convention.

Le VENDEUR déclare que l'occupant sus-désigné est sans droit ni titre depuis le 30 juin 2010. L'ACQUEREUR déclare faire son affaire de cette situation et de la poursuite éventuelle de l'occupation dans les faits, sans recours contre le VENDEUR .

En outre la SNCF déclare faire actuellement évacuer à ses frais la décharge sauvage présente sur le site et s'engage à ce que l'évacuation soit effectuée au plus tard dans la semaine suivant les présentes. La SNCF produira à l'ACQUEREUR un constat d'huissier justifiant de l'évacuation de ladite décharge.

### PRIX

#### Prix principal :

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (2.365.000,00 EUR)**,

5/3  
W

**Charge augmentative de prix :**

Aux termes de la délibération susvisée en date du 9 juillet 2010, la Communauté Urbaine NICE COTE D'AZUR a accepté de prendre en charge une partie des frais de dépose des installations ferroviaires présents dans le bien vendu pour un montant global et forfaitaire de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (450.000€ HT) .

Le paiement de ce prix et de la charge augmentative de prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

**MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE****ET DE LA CHARGE AUGEMENTATIVE DE PRIX -**

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

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du Notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre, sous huit jours, le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du Notaire soussigné dans les plus brefs délais et que le virement du prix de vente et de la charge augmentative ait lieu entre les mains du notaire participant dès réception des fonds dans la comptabilité du notaire soussigné .

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au Notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

**PUBLICATION**

Le présent acte sera publié au 2 Bureau des Hypothèques d'ANTIBES.

**DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES - ART 1529 CGI**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilière des particuliers, ni dans le champ d'application de la taxe des terrains devenus constructibles de l'article 1529 du Code Général des Impôts.

**DECLARATIONS FISCALES****TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE – EXONERATION**

Le **VENDEUR** déclare être assujetti à la TVA et l'**ACQUEREUR** déclare être non-assujetti à la TVA.

Les parties déclarent que les **BIENS** objet de la présente vente constitue un immeuble autre qu'un immeuble neuf (terrain bâti depuis plus de cinq ans).

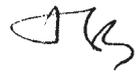
En conséquence, les présentes sont exonérées de TVA, conformément aux dispositions de l'article 261-5-2° du Code Général des Impôts et ne donne lieu qu'aux droits d'enregistrement de l'article 1594 D dudit Code.

**DROITS D'ENREGISTREMENT - EXONERATION**

Toutefois, la présente vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du code général des impôts.

**DROITS**

Compte tenu de sa qualité, l'ACQUEREUR ne supporte aucun droit de mutation.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**PARTIE DEVELOPPEE**

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

**CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

**A/ A la charge du VENDEUR**

Le **VENDEUR** :

- L'**ACQUEREUR** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

- ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Donne pouvoir au Notaire rédacteur des présentes d'informer de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur, s'il existe, des biens afin d'être libéré du contrat.

**B/ A la charge de l'ACQUEREUR**

- Prendra le bien, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'il en existe, pourraient être affectés.

Dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol du terrain objet des présentes des ouvrages, réseaux et/ou installations dont le **VENDEUR** ignore l'existence ou la localisation, l'**ACQUEREUR** s'oblige à supporter, avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence dans le terrain présentement vendu ; le tout sans recours contre le **VENDEUR**, de manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

- Ne bénéficiera pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

- Fera son affaire personnelle de la souscription de tous traités et abonnements.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription de toutes polices d'assurance .

JB W

## DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** précise :

### Sur l'état

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

### Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

### Sur les servitudes

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle constituée aux présentes et celle ci-après indiquée:

#### 1°) Traversée des BIENS par la route départementale numéro 6007

Il est ici précisé que le bien objet des présentes est traversé en aérien par la route départementale numéro 6007 (anciennement route nationale numéro 7) au moyen d'un pont figuré sur le plan **ci-annexé**, édifié par ESCOTA.

Cet ouvrage est entretenu pour sa partie haute ( tablier ) par le Département des Alpes Maritimes et pour sa partie inférieure par ESCOTA.

L'emprise de cet ouvrage est figurée en pointillés au plan **ci-annexé** approuvé par les parties.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation de fait, sans recours de ce chef contre le **VENDEUR**.

#### 2°) Accès à la parcelle enclavée cadastrée section au profit de RESEAU FERRE DE FRANCE

Les parties précisent que la parcelle cadastrée section BM numéro 83 appartenant à RESEAU FERRE DE FRANCE (Etablissement Public Industriel et Commercial créé par la Loi numéro 97-135 du 13 février 1997, dont le siège est à PARIS 13ème arrondissement (75013), 92 Avenue de France, identifié au SIREN sous le numéro 412280737, et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS) se trouve enclavée dans les BIENS présentement vendus.

L'accès est utilisé par RESEAU FERRE DE FRANCE et par le gestionnaire d'infrastructure délégué, la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS.

L'**ACQUEREUR** s'engage à maintenir sans indemnité l'accès de RESEAU FERRE DE FRANCE et la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS à la parcelle enclavée ci-dessus désignée en tous temps et à toute heure tant aux piétons qu'aux véhicules.



L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation de fait, sans recours de ce chef contre le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** précise qu'il envisage d'acquérir la parcelle cadastrée section BM numéro 83 pour la réalisation de ses projets évoqués aux présentes.

#### Sur la situation locative

- Que les **BIENS** vendus sont actuellement occupés par la société Distribution Transport Froid Cote d'Azur (DTFCA), comme il est plus amplement indiqué en première partie des présentes.

#### Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir de contrat d'affichage, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

#### **Certificat d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1a) du Code de l'urbanisme a été délivré le 10 mai 2010 par la mairie de CAGNES SUR MER sous le numéro CU 0060271000054.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain,
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain,
- Les équipements publics existants et prévus,
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain,
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité,
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le code de l'urbanisme.

L'original de ce certificat demeurera ci-**annexé ( annexe 6 )**

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

L'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle, sans recours de ce chef contre le **VENDEUR**.

### **DROIT DE L'ARTICLE 11 DECRET N° 83-816 DU 13 SEPTEMBRE 1983**

Conformément aux dispositions de l'article 11 du décret n°83-816 du 13 septembre 1983 le **VENDEUR** a demandé à Monsieur le Préfet du Département compétent, Monsieur le Président du Conseil Régional compétent, Monsieur le Président du Conseil Général compétent et Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER s'ils avaient l'intention de se porter acquéreurs des **BIENS**.

✓ JG W

- Préfet :

Aux termes d'un courrier avec demande d'avis de réception en date du 25 septembre 2009, le **VENDEUR** a demandé à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes si l'Etat était intéressé par l'acquisition des **BIENS**.

Une copie de ce courrier demeurera ci-**annexé ( annexe 7 )**

A défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de sa réception, le Préfet est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

- Président du Conseil Régional :

Aux termes d'un courrier avec demande d'avis de réception en date du 25 septembre 2009, le **VENDEUR** a demandé à Monsieur le Président du Conseil Régional de PACA si la région était intéressée par l'acquisition des **BIENS**.

Une copie de ce courrier demeurera ci-**annexé ( annexe 8 )**

Par courrier en date du 19 novembre 2009, dont une copie est demeurée ci-annexée, Monsieur le Président du Conseil Régional a fait part de son intérêt concernant l'acquisition par la région des **BIENS**.

Une copie de ce courrier demeurera ci-**annexé ( annexe 8bis)**

Par courrier en date du 11 janvier 2010, dont une copie est demeurée ci-annexée, le **VENDEUR** a notifié les conditions de la vente au Président du Conseil Régional.

Une copie de ce courrier demeurera ci-**annexé ( annexe 8ter )**

A défaut d'avoir soumis dans les deux mois au Conseil régional les conditions d'acquisition ainsi notifiées, le Président du Conseil Régional est réputé avoir renoncé à son intention d'acquérir les **BIENS**, conformément au décret n°83-816 du 13 septembre 1983.

- Président du Conseil Général :

Aux termes d'un courrier avec demande d'avis de réception en date du 25 septembre 2009, le **VENDEUR** a demandé à Monsieur le Président du Conseil Général si le Département était intéressé par l'acquisition des **BIENS**.

Une copie de ce courrier demeurera ci-**annexé ( annexe 9 )**

A défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de sa réception, le Président du Conseil Général est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

- Maire :

Aux termes d'un courrier avec demande d'avis de réception en date du 25 septembre 2009, le **VENDEUR** a demandé à Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER si la Commune était intéressé par l'acquisition des **BIENS**.

Par courrier en date du 2 novembre 2009, Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER a indiqué que cette acquisition n'appelait pas d'observation de sa part.

Une copie de ces courriers demeurera ci-**annexé ( annexe 10 et 10bis )**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

Le bien présentement vendu est situé dans le périmètre d'application du droit de priorité prévu aux articles L. 240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, la présente mutation ne donne pas ouverture à ce droit, la Communauté Urbaine NICE COTE D'AZUR étant titulaire dudit droit.

L'applicabilité dudit droit de priorité rend inapplicable le droit de préemption urbain des articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 211-3 du Code de l'urbanisme.

*JCB W*

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le cabinet DEKRA, rue Goa, 06600 ANTIBES, le 9 JUIN 2009, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-**annexé (annexe 11)**.

Les conclusions de cet état sont les suivantes : " *Des faux plafonds ont été repérés, ils ne contiennent pas d'amiante. Il a été repéré des matériaux et produit de l'amiante*".

### ETAT PARASITAIRE

Les **BIENS** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un état de recherche de la présence de termites a été effectué le 4 juin 2006 par DEKRA, Chemin de l'Aumône Vieille (13400) AUBAGNE, dont le compte-rendu est demeuré ci-**annexé ( annexe 12 )**.

Ses conclusions ont été les suivantes :

**« Absence d'indices d'infestation par les termites »**

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes étant destiné pour sa totalité par l'acquéreur à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

De son côté, le rédacteur des présentes informe l'acquéreur des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

JB W

## ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent avoir été informés des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement issu de l'article 77 de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 dite " LOI SEVESO II ", savoir :

*Article L. 125-5. - I : " Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le VENDEUR ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente. " (.....)*

*Article L.125-5. - V "En cas de non respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. "*

Le Décret en Conseil d'Etat visé par l'article L 125-5-1 précité a été publié en date du 15 Février 2005 sous le numéro 2005-134.

En conséquence, le VENDEUR a fait établir un état des risques naturels et technologiques dont l'original est demeuré ci-**annexé ( annexe 13 )**.

Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes ou l'immeuble dont il dépend n'a jamais subi un sinistre ayant fait l'objet d'une indemnisation en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances.

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR de l'obligation d'informer par écrit le locataire, de tout sinistre survenu pendant la période où l'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des dispositions sus visées.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu ce jour la copie de l'état des risques naturels et technologiques sur la commune de CAGNES SUR MER et ses annexes.

### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

*« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »*

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

*« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

JTB  
W

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent être parfaitement informés des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, dont le texte, dans sa rédaction issue de l'ordonnance numéro 2009-663 du 11 juin 2009 relative à l'enregistrement de certaines installations classées pour la protection de l'environnement, est ci-après littéralement rapporté :

« Article L.514-20 :

*Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

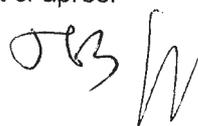
*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

Pour l'application des dispositions qui précèdent, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** :

1 – Ne pas avoir personnellement exploité une installation classée soumise à autorisation, à enregistrement, ou à déclaration sur les **BIENS** objet des présentes et depuis qu'il en a la propriété.

2 - Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les **BIENS** objet des présentes ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée soumise à autorisation, à enregistrement, à déclaration autres que celles révélées aux termes du diagnostic environnemental dont il sera fait état ci-après.

✓ 

3 – Qu'il n'est exploité à proximité des **BIENS** objet des présentes aucune installation classée soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui peuvent être révélées aux termes du diagnostic environnemental dont il sera fait état ci-après.

En outre, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'Environnement (anciennement article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992), à l'exception de ce qui pourrait être révélé par le diagnostic environnemental dont il sera fait état ci-après.

Les informations délivrées aux points 1- et 2- de la présente clause sont corroborées par un diagnostic environnemental établi avril 2009 par la société ANTEA, 11 rue de la Vanne (92120) MONTROUGE sous la référence A53583 A, dont une copie est demeurée ci-annexée ( **annexe 14** ), qui indique page 13 ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*« 5.3. Situation administrative*

*« Selon le service des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de la Préfecture des Alpes-Maritimes, aucune activité classée n'est recensée à l'adresse : Gare de marchandises de Cagnes-sur-Mer. »*

L'**ACQUEREUR** renonce expressément à exercer tout recours de quelque nature qu'il soit contre le **VENDEUR** et à se prévaloir des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix, soit la remise en état des **BIENS** aux frais du **VENDEUR** .

Par suite des informations transmises par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** en application des dispositions impératives de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, l'**ACQUEREUR** se reconnaît suffisamment averti et informé de la situation des **BIENS** et renonce tant pour lui-même que pour ses ayants droits successifs à toute réclamation et action contentieuse de quelque nature que ce soit, à ce titre.

Le contenu du paragraphe « REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT » devra être impérativement relaté dans tous les actes de mutation successifs relatifs aux **BIENS**.

**ETAT ENVIRONNEMENTAL - POLLUTION**

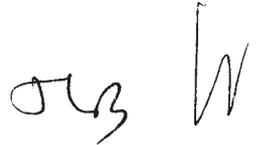
**Diagnostic environnemental**

Le diagnostic environnemental susvisé a été établi par la société ANTEA à l'initiative et aux frais exclusifs du **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance du contenu dudit diagnostic pour en avoir reçu une copie dès avant les présentes.

Une copie dudit diagnostic, dont il accepte les conclusions et les recommandations, est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Les conclusions et les recommandations dudit diagnostic, page 26 sont ci-après littéralement rapportées :

« La SNCF a mandaté ANTEA pour le diagnostic environnemental de la gare de marchandises de Cagnes-sur-Mer en vue de la cession du site.

Le terrain d'une emprise de 29 054 m<sup>2</sup> dont 3 407 m<sup>2</sup> de bâti (entrepôts et poste électrique RFF) est situé entre une autoroute et des voies ferrées. La seule activité identifiée historiquement au droit du site est une activité de transit de marchandises menée par diverses sociétés depuis les années 1970 jusqu'à nos jours. Les recherches historiques n'ont pas mis en évidence d'activité sensible vis-à-vis de l'Environnement ni de source potentielle de pollution au droit du site.

Une campagne d'investigations sur le sous-sol et les eaux souterraines a été menée au droit du site du 23 au 26 mars 2009. Cette campagne a fait l'objet de 20 sondages de sol répartis selon un maillage sur l'ensemble du site.

Globalement, un horizon de remblais anthropiques a été identifié sur l'ensemble de la surface du site entre 0 et 1 m de profondeur. Les horizons naturels en place sous-jacents aux remblais sont de type argilo-sableux.

Trois sondages ont été prolongés en piézomètres, une nappe d'eau souterraine a été rencontrée à environ 7 m de profondeur par rapport à la surface du sol. Aucun impact en hydrocarbures totaux, HAP et métaux lourds n'a été identifié dans les eaux souterraines au droit du site.

Les analyses des échantillons de sol sur les hydrocarbures totaux, CA V, CORV et PCB n'ont pas mis en évidence d'impact sur les sols par ces substances.

Des teneurs en métaux lourds et des traces de HAP ont été identifiées ponctuellement dans les sols en surface (0-1 m) et semblent principalement issues de la qualité intrinsèque des remblais d'apport.

D'après l'usage actuel constaté sur site, ces teneurs ne représentent pas de risques sanitaires vis-à-vis des travailleurs. De même, en l'absence de voie de transfert vers des cibles hors site, ces teneurs ne représentent pas de risques sanitaires pour le voisinage.

Dans l'hypothèse de la poursuite d'un usage industriel, ANTEA ne recommande pas de mesure de gestion environnementale particulière au droit du site.

Dans le cas d'un changement d'usage futur, ANTEA recommande le maintien d'un recouvrement de type bitume, dalle béton ou terre végétale saine (sur une épaisseur minimale de 30 cm) sur l'ensemble du site. »

### Convention des parties

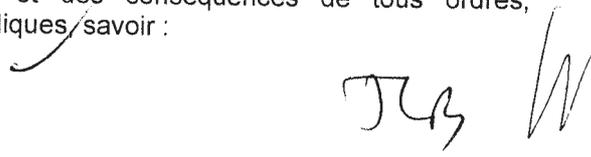
L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été en mesure, tant par lui-même qu'avec le concours de ses propres conseils, d'étudier les éléments contenus dans ledit diagnostic, de procéder à la visite des **BIENS** et d'apprécier ainsi la situation environnementale du sol et du sous-sol des **BIENS**.

En outre, l'**ACQUEREUR** reconnaît que le **VENDEUR** lui a fourni des informations suffisantes sur ladite situation environnementale du sol et du sous-sol des **BIENS**.

De surcroît, le **VENDEUR** déclare, en dehors de ce qui est précisé aux termes du diagnostic susvisé, n'avoir pas connaissance de la présence de sources de pollution pouvant provenir de terrains voisins. A cet égard, l'**ACQUEREUR** s'engage vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR** de la découverte ultérieure de pollutions du sol, du sous-sol qui, provenant de terrains voisins, seraient inconnues à ce jour.

En considération notamment de ces informations, études, conseils et visites, l'**ACQUEREUR** se reconnaît parfaitement informé et procède à l'acquisition des **BIENS** en l'état, sans aucune garantie à ce titre.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage irrévocablement, tant pour lui-même que pour tous les ayants droits successifs, à faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**, des contraintes et des conséquences de tous ordres, notamment financières, techniques et juridiques/savoir :



- de la situation environnementale du sol et du sous-sol des **BIENS**,
- d'une éventuelle pollution révélée postérieurement à la signature des présentes;
- de la découverte ultérieure de pollutions du sol, du sous-sol qui, provenant de terrains voisins, seraient inconnues à ce jour.

A titre général, l'**ACQUEREUR** reconnaît être suffisamment averti et informé par le **VENDEUR** de la situation environnementale du sous-sol et du sol des **BIENS** et renonce à tous recours ou actions à l'encontre du **VENDEUR** à ce titre et ce, quel que soit l'usage futur des **BIENS** et, même dans l'hypothèse d'un usage plus sensible (logements, équipements scolaires, structures et équipements dédiés à la petite enfance, etc).

La totalité des dispositions du paragraphe « ETAT ENVIRONNEMENTAL - POLLUTION » sera impérativement et totalement relatée dans tous les actes de mutation successifs relatifs aux **BIENS**.

### REGLEMENTATION RELATIVE AUX DECHETS

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

*« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».*

En outre, l'article L. 541-2 dudit Code dispose que :

*« Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.*

*L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances mentionnées à l'aliéna précédent».*

Pour l'application des dispositions qui précèdent, les parties conviennent de ce qui suit.

Par suite de la réalisation du diagnostic environnemental susvisé et de sa remise préalable à l'**ACQUEREUR**, ce dernier reconnaît que le **VENDEUR** lui a transmis les informations nécessaires et suffisantes lui permettant d'avoir une bonne connaissance de l'existence de déchets sur les **BIENS** objet des présentes.

En conséquence et, comme conditions essentielles et déterminantes des présentes, sous la seule réserve de ce qui est indiqué en première partie des présentes concernant la présence d'une décharge sauvage sur le **BIEN** vendu en cours d'enlèvement par le **VENDEUR**, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** conviennent de ce qui suit, savoir :

1 ° Afin que le **VENDEUR** ne puisse pas être recherché en raison de dommages causés à autrui, l'**ACQUEREUR** prendra à sa charge exclusive la recherche, le traitement et l'élimination des déchets se trouvant sur les **BIENS** objet des présentes, tant antérieurement que postérieurement à ce jour.

JLJ      W

2° A raison de la vente à intervenir, l'**ACQUEREUR** sera considéré comme détenteur des déchets dont s'agit au sens des articles L. 511-1 et L. 541-2 du Code de l'environnement. Par suite, il ne pourra pas exercer de recours contre le **VENDEUR** et s'engage irrévocablement à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété au cas où un litige viendrait à naître postérieurement à ce jour avec des tiers ou avec l'administration.

3° L'**ACQUEREUR** devra assumer toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées ultérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite de décisions administratives, et ce même si elles sont occasionnées par des faits ou événements inhérents aux **BIENS** objet des présentes alors même qu'il n'en était pas encore propriétaire. En outre, l'**ACQUEREUR** s'engage irrévocablement à en supporter toutes les conséquences financières.

4° Les conventions ci-dessus ne sauraient être considérées comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

### REGLEMENTATION RELATIVE AUX TRANSFORMATEURS A PYRALENE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** se déclarent être parfaitement informés de la réglementation applicable aux transformateurs à pyralène relative à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT) et notamment de l'article R. 543-25 du Code de l'environnement, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

« Article R.543-35 :

*"En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm<sup>3</sup> de PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence des PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse.*

*En cas de mise à l'arrêt définitif, en application de dispositions de l'article R. 512-74, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire éliminer cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.*

*Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être éliminé dans les conditions fixées à l'article R. 543-33. »*

Pour l'application des dispositions qui précèdent, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'il n'existe dans les **BIENS** objet des présentes aucun transformateur à pyralène.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 28 juin 2010 et certifié à la date du 14 juin 2010 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

*JTB W*

## ORIGINE DE PROPRIETE

### ***Du chef du VENDEUR***

Les **BIENS** appartiennent à l'ETAT (EPIC SNCF) en application de l'article 19 de la loi du 31 décembre 1982 aux termes de laquelle les biens concédés à l'ancienne SNCF, Société Anonyme d'Economie Mixte, lui ont été attribués. La constatation du droit de propriété de l'ETAT a été requise ci-dessus aux termes des présentes.

\*Parcelles provenant des parcelles cadastrées section BM numéros 5, 6 et 7 et section BL numéro 196 :

### **Du chef de l'ancienne SNCF, Société Anonyme d'Economie Mixte**

L'ancienne SNCF, SA d'Economie Mixte, était propriétaire desdits biens pour les avoir acquis de

L'ETAT

Suivant acte administratif du Préfet des Alpes Maritimes en date du 20 janvier 1982 au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques d'ANTIBES le 22 mars 1982, volume 3354, numéro 1.

### ***Du chef de l'Etat***

L'ETAT était propriétaire desdits biens en vertu de l'Ordonnance rendue le 15 juin 1973 par le Juge de l'Expropriation au Tribunal de Grande Instance de Nice, publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de GRASSE (actuellement 2<sup>ème</sup> bureau d'ANTIBES) le 20 juin 1973 volume 736 numéro 11 à 38.....

\* parcelles provenant des parcelles cadastrées section BM numéros 8, 9 et 10 et BL numéro 197 :

### **Du chef de l'ancienne SNCF, Société Anonyme d'Economie Mixte**

Lesdites parcelles appartenait à l'ancienne SNCF, SA d'Economie Mixte, par suite de faits ou actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

## **PRECISIONS DIVERSES**

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres de POULPIQUET et Associés, Notaires associés à NICE (Alpes-Maritimes) 31, Avenue Jean Médecin Téléphone : 04.93.16.50.00 Télécopie : 04.93.16.05.54 Courriel : scp.depoulpiquet@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège.

JUB W

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège.  
Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, établissement public et commune, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne l'établissement public au vu de ses statuts et du certificat d'identification délivré par l'INSEE pour son numéro SIREN, et pour la commune au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

**DONT ACTE sur *fronte de un pages.***

#### Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

#### Paraphes

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

**POUR COPIE AUTHENTIQUE**

Délivrée par le notaire soussigné

Sur 32 pages

**Collationnée et certifiée conforme à la minute**

