

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	06 0	COM	004 ANTIBES	TRES	101	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	B18985
--------------	------	---------	------	-----	-------------	------	-----	---------------------	-----------------	--------

Propriétaire/Indivision : **MDDFKR**
 à 71 CHALON-SUR-SAONE
 Né(e) le 20/09/1984
 à 21 BEAUNE
 Propriétaire/Indivision : **MDDFKS**
 à 21 BEAUNE
 Né(e) le 02/02/1985

PROPRIETES BATIES																												
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																		
AN	SE	N°PLA	N°PAR	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BA	EN	NI	N°PORT	N°INVA	S	M	A	N	CA	RC COM	COL	NAT	AN	AN	FRACTION	% EXO	TX	COE	RC	
EX									T	V	E	R	T	EVA	F	RE	T	T	IMPOSABL	L	EXO	DE	NRC	EXO	O M	O F	TEO	M
13	EX	46			664	RTE DES TROIS MOULINS	3487	C	01	03	01231	1248162	R	C	CB		HOT		471						P			469
					REV IMPOSABLE COM 471 EUR COM					R EXO 0 EUR					DEP 0 EUR													
					R IMP 471 EUR					R IMP 467 EUR																		

PROPRIETES NON BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION																				
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC	FP/DP	S	TAR	SUF	GR/SS	CL	NAT	CONTE	HA	CA	REVENU	COLL	NAT	AN	FRACTION	% EXO	TX	COE	RC
						PRIM					GR		CULT	HA	CA	CADA	STRAL	EXO	RET	RC	EXO	O M	O F	TEO	M
					R EXO 0 EUR					TAXE AD 0 EUR					R EXO 0 EUR					MAJ TC 0 EUR					
					R IMP 0 EUR					R IMP 0 EUR															
					R IMP 0 EUR					R IMP 0 EUR															
					R IMP 0 EUR					R IMP 0 EUR															

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	06 0	COM	004 ANTIBES	TRES	101	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	*03413																			
Propriétaire 664 RTE DES TROIS MOULINS 06600 ANTIBES PB12QJ COPROPRIÉTÉ CAMPUS DE SOPHIA																													
PROPRIÉTÉS BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																						
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	OM	TX	COEF	RC TEOM	
12	EX	46		664		RTE DES TROIS MOULINS																							
12	EX	47		664		RTE DES TROIS MOULINS																							
REV IMPOSABLE COM		0 EUR		COM		R EXO		0 EUR		DEP		R IMP		0 EUR		R EXO		0 EUR		R IMP		0 EUR							

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS											EVALUATION											LIVRE FONCIER							
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES											PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S	TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTEenance HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	OM	TX	COEF	RC TEOM				
12	EX	46		664 RTE DES TROIS MOULINS	3487	0005	1	1004A			S			99 47	0														
12	EX	47		664 RTE DES TROIS MOULINS	3487	0005	1	1004A			S			1 00	0														
HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R EXO		0 EUR		TAXE AD		R IMP		0 EUR		R EXO		0 EUR		MAJ TC		0 EUR					
CONT		1 00 47																											

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
ANTIBES

Section : EX
Feuille : 000 EX 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/12/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

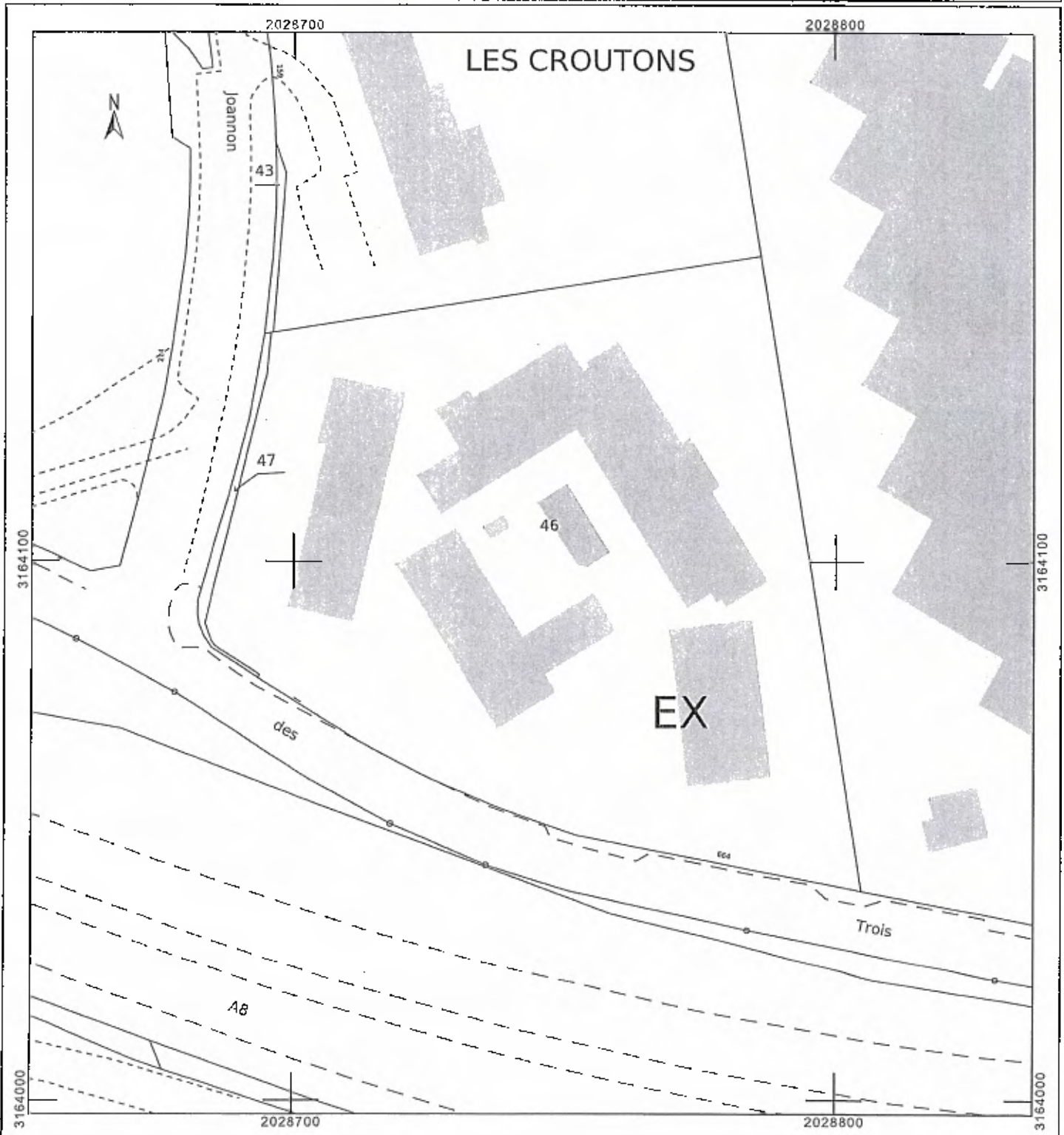
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ANTIBES
40, chemin de la collé B.P. 129 05164
06164 Juan-les-Pins Cedex
tél. 04.92.93.77.33 - fax 04.92.93.30.66
cdf.antibes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département des
Alpes-Maritimes

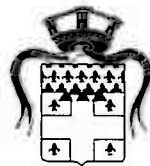
Arrondissement de Grasse

Direction Générale Adjointe
Aménagement et
Développement
Durable du Territoire

Service Droit des Sols

Tél. : 04 92.90.51.60

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



VILLE D'ANTIBES

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Vos Réf : DV 21033711/12 20210014-FA/FA CERA/

CU 06004 21 A0156

Date de la demande : 11/03/2021

Reçue le : 16/03/2021

Demandeur

Monsieur ZONINO Michel
184 avenue Paul Cézanne
06700 SAINT LAURENT DU VAR

1 - IDENTIFICATION

Adresse du terrain : 664, Route des Trois Moulins

Référence(s) cadastrale(s) : EX0046

2 - TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain : 9947,00 m²
(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain.

4 - ACCORDS NECESSAIRES

- *Tout projet devra être soumis à l'avis du Ministre ou de son délégué chargé des sites et des monuments historiques.*

5 - DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est situé dans un périmètre de Droit de Prémption Urbain Renforcé approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13/05/2011, publié le 16/06/2011 au bénéfice de la commune d'Antibes Juan-les-Pins. Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetées. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- **AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits.**
- **PM1 : Risques naturels, zones exposées aux risques d'incendies de forêts (zone de danger modéré - B1)**
- **T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.**
- **AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques. Le terrain est situé dans un périmètre de protection historique.**

7 - DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Antibes Juan-les-Pins approuvé le 29 mars 2019 par délibération du Conseil Municipal, rendu exécutoire le 09 avril 2019. Le terrain est situé en secteur :
 - ✓ **UZb : Activités économiques**
(les dispositions figurent dans le règlement de la zone consultable en mairie ou sur le site internet de la commune : www.antibes-juanlespins.com).
- L'arrêté préfectoral daté du 22/12/2020 prononçant la carence définit par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019,

Nota : il vous appartient de vérifier que l'unité foncière ne soit pas issue d'une division, conformément à l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

8 - NATURE DES SERVITUDES AUTRES

- Secteur d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs : autoroute A8 (catégorie 1).
- Secteur d'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits extérieurs : route des Trois Moulins D35b - section 1 (catégorie 3).
- Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n° CA/191-9 pour l'élargissement pour le Projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) pour une largeur de 7 mètres au bénéfice de la CASA.
- Le terrain est situé dans une zone à risque faible dans le " Porter A Connaissance des aléas de retrait-gonflement des sols argileux " transmis par le préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 janvier 2012.
- Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n° CA/191-10 pour l'élargissement de la rue des Trois Moulins et la création de piste cyclable au bénéfice de la CASA.
- Le terrain est situé dans un périmètre de défrichement : consultation de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour l'obtention de l'autorisation de défrichement.

9 - TAXES ET PARTICIPATIONS**Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat d'urbanisme :**

- La Taxe départementale d'Aménagement, taux 2,5 %.
- Redevance d'Archéologie Préventive (Article L.524-2 du Code du Patrimoine).
- **Taxe communale d'Aménagement au taux de 5 %.**

Contributions et participations autres :

- Participation pour le renforcement ou extension du réseau ENEDIS (L.332-15 du Code de l'Urbanisme).
- Pour information, conformément à la délibération du 12/07/2012 et à l'article L 1331-7 du Code de la santé publique, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFCA) est instituée sur le territoire de la commune, en remplacement de la participation pour le raccordement à l'égout (informations disponibles auprès de la direction de l'assainissement collectif, tél. : 04.92.90.47.66).

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation.

10 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat est délivré sous réserve des dispositions de la Loi Littoral et de la prévention des risques sismiques (zone de sismicité risque 3).

Nota bene : aucune zone de carrière n'est recensée sur la commune d'Antibes.

Conformément à l'article R562-2 du Code de l'environnement, le Préfet a prescrit la révision du PPRI par arrêté en date du 5 décembre 2017. Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sont donc chargés de procéder à cette révision qui touchera l'ensemble du territoire de la commune.

13 AVR. 2021

Antibes, le
Pour le Maire d'Antibes Juan les Pins,



Délégué à l'Urbanisme et aux Paysages Urbains

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat le même jour dans les conditions prévues à l'article R.410-19 du Code de l'urbanisme

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le délai de recours du bénéficiaire prend effet à compter de la notification du certificat. Il dispose, à partir de cette date, d'un délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux ou un recours administratif. Dans ce dernier cas, l'autorité compétente dispose elle-même d'un délai de 2 mois pour se prononcer. Au-delà, le recours est rejeté. A compter du rejet express de son recours administratif ou à compter de la date à laquelle il est réputé rejeté, le bénéficiaire dispose d'un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux.

DUREE DE VALIDITE

La durée de validité du certificat d'urbanisme est fixée à 18 mois (article L.410-1 alinéa 4 du Code de l'urbanisme) à compter de la date de délivrance ou de tacite (articles L.410-1 alinéa 4 et R.410-12 du Code de l'urbanisme).

PROROGATION

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (article R.410-17 du Code de l'urbanisme).

RENSEIGNEMENTS

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES, S'ADRESSER A :

MAIRIE D'ANTIBES
Direction de l'Urbanisme
11, boulevard Chancel
Bâtiment Orange Bleu
06600 ANTIBES
TEL. : 04.92.90.51.60



2 Rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél. : 04 93 22 88 80
Fax : 04 93 22 99 24
vandeperre06@mac.com

immeuble en copropriété

*664 Route des Trois Moulins
06600 Antibes*

Dossier n° 7210190





VAN DE PERRE Expertises
 Monsieur Etienne METAYER
 2 rue Lieutenant Asquier
 06270 Villeneuve Loubet
 Tél : 04.93.22.88.80
 Fax : 04.93.22.99.24
 email : vandeperre06@mac.com

Nos références : 7210190

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi Carrez Du 18/12/1996 - Décret Du 23/05/1997

Propriétaire du bien

Mme & M. [REDACTED]

Désignation du bien

Immeuble en copropriété

Zenitude Le Maestria, 664 Route des Trois Moulins 06600 ANTIBES

Appartement C308 1 pièce principale 3° étage

Lot(s) : 231 - Cadastre : EX. 46

Pièces	Remarques particulières	Extérieur	Intérieur	Non retenu	Loi Carrez
Entrée			2.75 m2		2.75 m2
Douche W.c.			3.75 m2		3.75 m2
Séjour cuisine			12.40 m2		12.40 m2
Totaux			18.90 m2		18.90 m2

Notre responsabilité ne peut être engagée pour les locaux non désignés ci dessus, ni en cas de vices cachés ou d'illégalité attachée à l'immeuble au regard du règlement de copropriété, des autorisations administratives, des permis de construire ou droits des Tiers.Ce document ne peut être reproduit ou utilisé que dans son intégralité.

Villeneuve Loubet le 18/03/2021, Monsieur Etienne METAYER

Documents Consultés :

- État descriptif de Division
- Acte de propriété
- Autre :



VAN DE PERRE Expertises
Monsieur Etienne METAYER
2 rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél : 04.93.22.88.80
Fax : 04.93.22.99.24
email : vandeperre06@mac.com

Nos références : 7210190

ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (3 PAGES)

Objet :

Document Valable 6 Mois

La présente mission consiste à établir l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, pour l'exonération de garantie de vice caché du vendeur d'un immeuble bâti dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ; et ce, en référence à la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, modifiée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 5 septembre 2006

Textes réglementaires :

Réalisé selon la norme NF P 03-201.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 133-6, L. 271-4 à L. 271-6, R. 133-1, R. 133-3 et R. 133-7.

En application de la loi 99 471 du 08/06/1999 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les Termites et autres insectes xylophages et son décret d'application du 07/07/2000.

En conformité avec l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de Termites.

Désignation du bien

Type : **Appartement C308**

Lot(s) : **231**

Cadastre : **EX. 46**

Etages(s) : **3° étage**

Nombre De Pièces Principales : **1 pièce principale**

Dépendances :

Propriétaire(s) du bien

Mme & M. [REDACTED]

Adresse :

Zenitude Le Maestria
664 Route des Trois Moulins
06600 ANTIBES

Donneur d'ordre

S.c.p. ZONINO & TESSIER

184 Avenue Paul Cézanne
06700 SAINT LAURENT DU VAR

Date de la visite (et temps passé sur site) :

18/03/2021 (30 minutes)

Personne(s) présentes sur le site lors de la visite :

Mandant

Document(s) fourni(s) :

Aucun

Identification des parties du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :

Aucune

« L'état est effectué dans/sur toutes les parties visibles et accessibles sans sondages destructifs. Le contrôle du bien se limite aux parties visibles et accessibles. A la charge du client de rendre accessibles et visibles toutes les parties du bien. »

Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Aucun

« Toutes les pièces de bois accessibles sont sondées. Le gros oeuvre d'un bâtiment, l'intérieur des murs, des planchers, les poutres plâtrées, les combles inaccessibles, la charpente non visible (plafond sous charpente), faux plafond, toutes les parties habillées (papiers peints, moquettes, polystyrène, tissus, PVC, lambris, plinthes, carrelage) restent des parties inaccessibles. »

tva: FR43530291897 | Siret : 53029189700029 | Ape : 743B | Assurance : Allianz 53712922 31/03/2021

CONCLUSION

Absence d'indices d'infestation de termites.

Synthèse :

Aucune

Opérateur ayant effectué l'état relatif à la présence de termites :

Monsieur Etienne METAYER

Compagnie d'assurance :

Allianz, n° de police 53712922 (valable jusqu'au 31/03/2021)

Certification de compétence :

Le Présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue Borrel, 81100 CASTRES.

Le N° du certificat est C0817 délivré le 13/09/2017 et expirant le 12/09/2022.

Constatations diverses

Aucune

Présence d'indices d'infestations de termites aux abords du bâtiment : Non.

Aucune

Présence d'indices d'infestations des autres agents de dégradations biologiques du bois : Non.

Aucune

Moyens d'investigations utilisés :

Examen visuel sur les parties visibles et accessibles, avec sondages manuels à l'aide d'outils à main (poinçons...) sur l'ensemble des éléments en bois du bâti et non bâti (dans la limite de 10 mètres de distance par rapport à l'emprise du ou des bâtiments). Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Rappel : l'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

« Les stocks de bois et matériaux divers dans le bien ou à proximité du bien contrôlé ne peuvent être déplacés par nos soins, ces travaux restant à la charge du client. » : « Notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés. Nous vous proposons de revenir sur les lieux du diagnostic pour une visite complémentaire des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés. Ceci à la requête expresse du client dès lors qu'il aura rendu accessible les éléments non vérifiés (frais de déplacement et rédaction des documents définis par avenant au présent constat, et restant à la charge du client). »

Rapport réalisé le 18/03/2021 à Villeneuve Loubet,
Monsieur Etienne METAYER

NOTA 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 : Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : 7210190
 Réf. Ademe : 2106V2001833K
 Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 20/03/2031
 Type de bâtiment : Appartement
 Année de construction : après 2006
 Surface habitable : 18,9 m²
 Adresse : Zenitude Le Maestria - 664 Route des Trois Moulins
 06600 ANTIBES

Date de visite : 18/03/2021
 Date d'établissement : 21/03/2021
 Diagnostiqueur : Etienne Metayer
 VAN DE PERRE Expertises – 2 Rue Lieutenant Asquier - 06270
 VILLENEUVE-LOUBET
 Tél. : 04 93 22 88 80
 Email : vandepierre06@mac.com
 Le présent rapport est établi par une personne dont les
 compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue
 Borrel, 81100 Castres. Le N° du certificat est C0817 délivré
 le 14/09/2017 et expirant le 13/09/2022.



Propriétaire :

Nom : M. et [REDACTED]

Consommations annuelles par énergie

obtenues au moyen des factures d'énergie du logement , prix des énergies indexés au 15/08/2015 (en l'absence de prix de l'énergie mentionné dans les relevés).

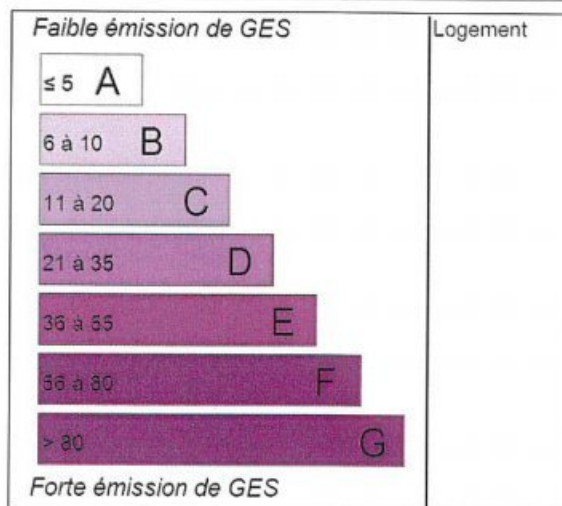
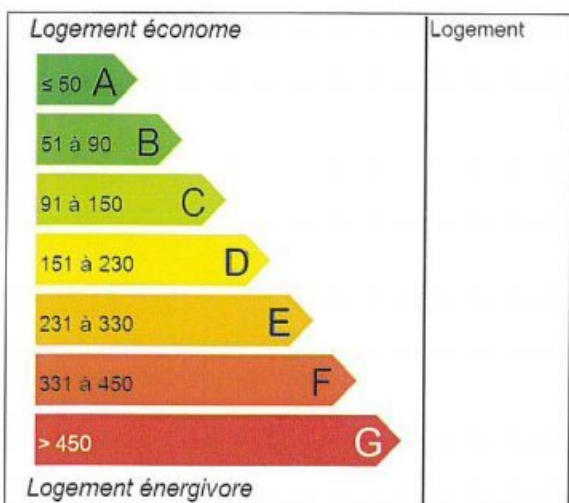
	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	-	-	-	-
Eau chaude sanitaire	-	-	-	-
Refroidissement	-	-	-	-
Abonnements	-	-	-	-
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES	-	-	-	-

Consommations énergétiques
 (en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Émissions de gaz à effet de serre (GES)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : - kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : - kg_{éqCO2}/m².an



Du fait de l'absence de relevé annuel des consommations, les étiquettes Consommations énergétiques et Émissions de gaz à effet de serre ne peuvent être calculées.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : - Mur 2 : béton banché ép. 20 cm ou moins donnant sur un local non chauffé (Circulations communes), non isolé(e) - Mur 1 : béton banché ép. 35 cm donnant sur l'extérieur, isolation par l'intérieur (ITI), année d'isolation : après 2006	Chauffage : Installation de chauffage - Chauffage 1, PAC air/air, énergie électrique, chauffage collectif sans comptage individualisé	ECS : - Ecs 1, chaudière uniquement pour l'ecs, énergie gaz naturel, ECS collectif sans comptage individualisé ; année de fabrication : à partir de 2006
Toiture : - pas de paroi déperditive	Emetteurs : - pac air/air	Ventilation : - VMC Hygro A (Ventilation mécanique à extraction hygroréglable)
Menuiseries : - Porte-fenêtre battante sans soubassement 0 : pvc, double vitrage, épaisseur des lames d'air : 16 mm - Porte 1 : opaque pleine, simple en bois	Refroidissement : - Refroidissement 1, énergie électrique	
Plancher bas : - pas de paroi déperditive	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : - sans objet	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh_{EP}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : - aucun		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquée par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

CONSEILS POUR UN BON USAGE

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10% d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40% de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.

Mesures d'amélioration	Crédit d'impôt
Néant	

COMMENTAIRES :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : www.infoenergie.org

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique
www.ademe.fr

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL06004060203 du 03/02/2006 mis à jour le 07/10/2019

Adresse de l'immeuble code postal commune
664 route des Trois Moulins 06600 ANTIBES
Parcelle : EX n°46

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹ oui non
prescrit anticipé approuvé date 23/09/2020

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Inondations

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹ oui non
prescrit anticipé approuvé X date 17/06/2009

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Incendies de forêt

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques miniers (PPRT)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

L'information est mentionnée dans l'acte de vente * catastrophe naturelle minière ou technologique
oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- 1/ Zonage du PPR Inondation approuvé le 29/12/1998.
- 2/ Carte d'aléa inondation et projet de zonage du PPR Inondation prescrit le 05/12/2017, prorogé le 23/09/2020.
- 3/ Zonage du PPR incendies de forêt approuvé le 17/06/2009.
- 4/ Carte des SIS approuvés le 07/10/2019 et Carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles au 01/01/2020.
- 5/ Zonage sismique dans les Alpes-Maritimes.
- 6/ Carte de sur le zonage à potentiel radon.
- 7/ Carte géotechnique au 13/07/1974 du Plan d'occupation des sols, ne valant pas PPR.
- 8/ Carte de l'aléa submersion marine (nov 2017), ne valant pas PPR.

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

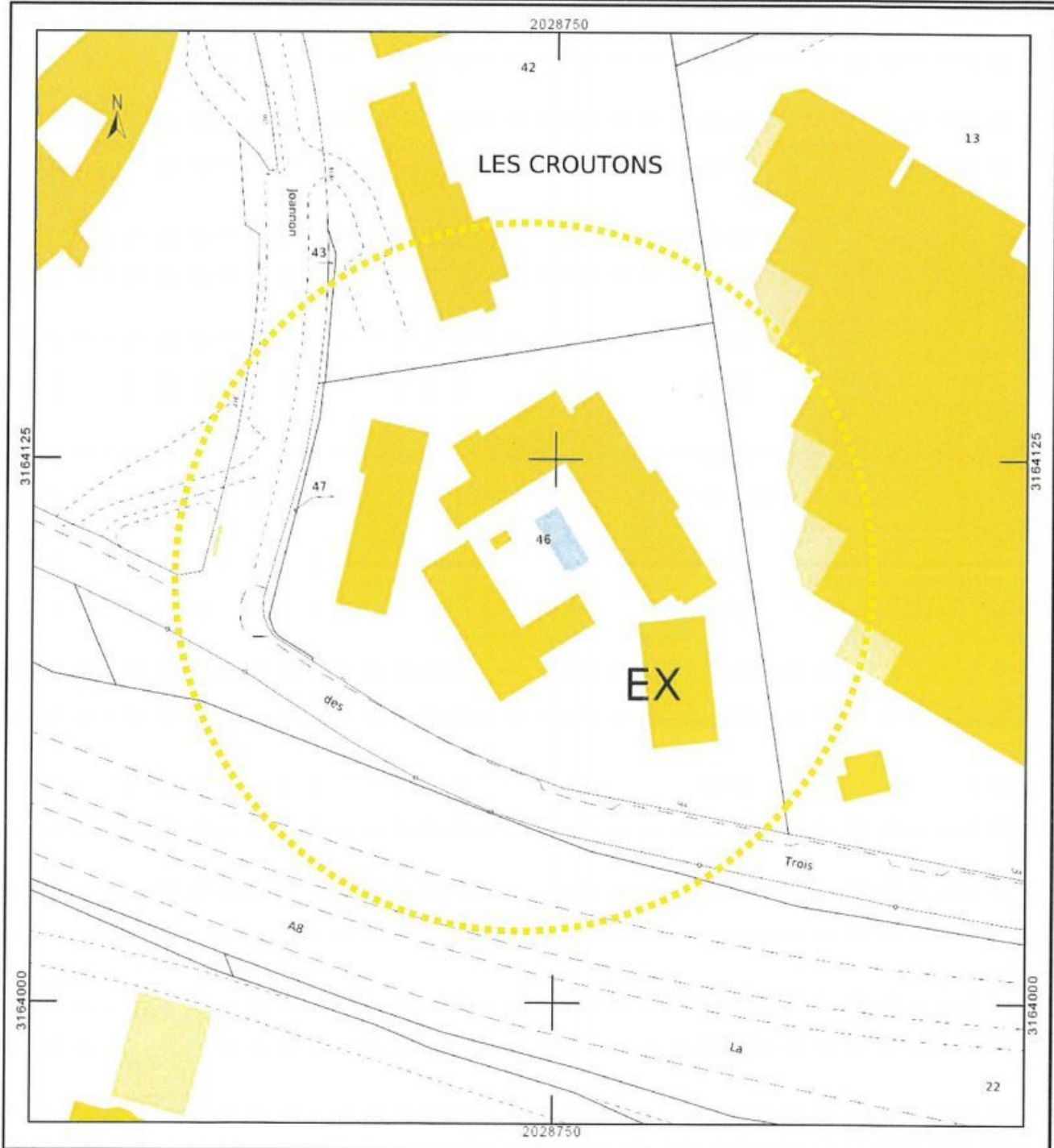
Mme et Mr

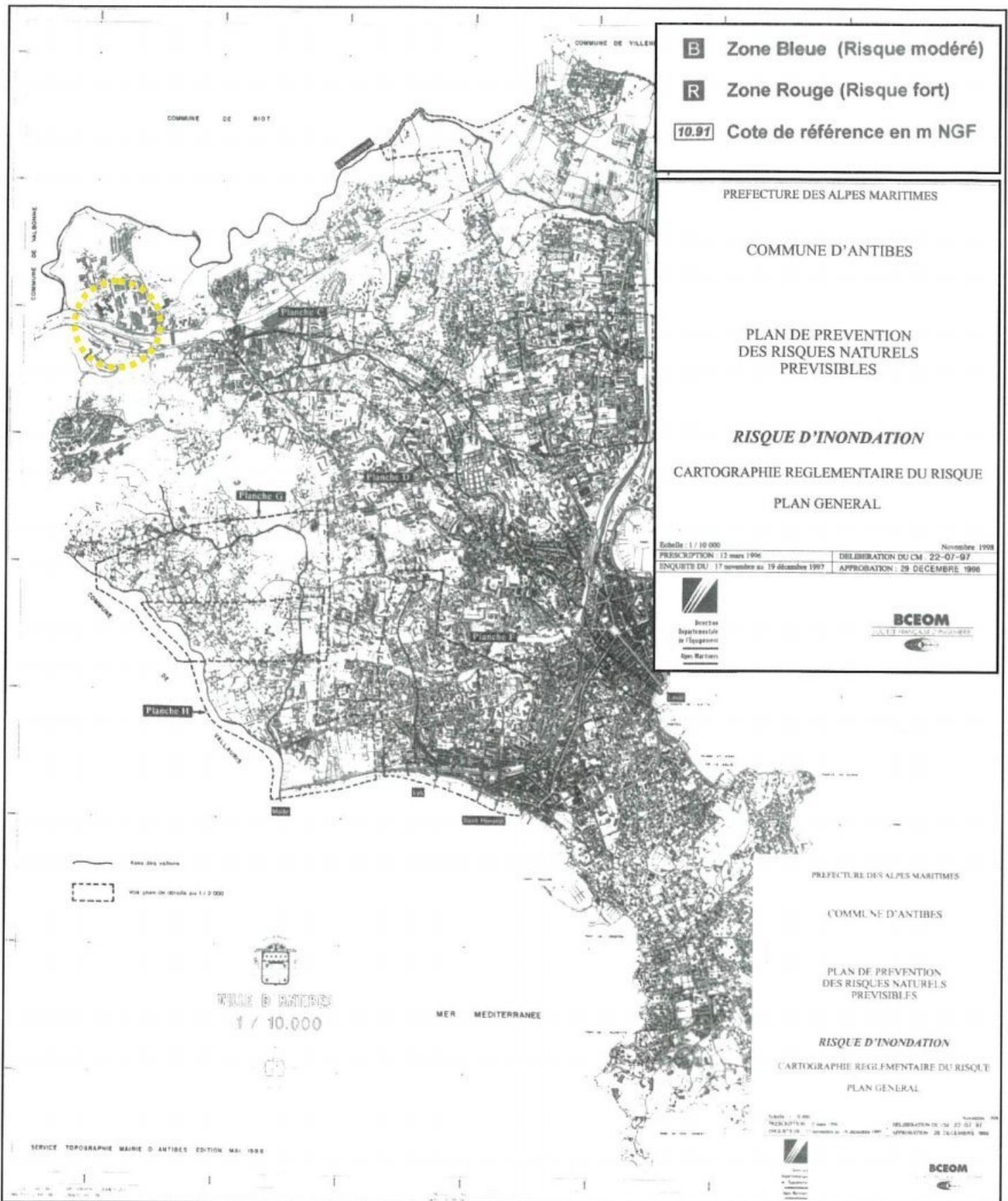
21/03/2021

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

Localisation du bien immobilier concerné

Département : ALPES MARITIMES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : ANTIBES 40, chemin de la colle B.P. 129 06164 06164 Juan-les-Pins Cedex tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66 cdf.antibes@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : ANTIBES		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : EX Feuille : 000 EX 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1250		
Date d'édition : 02/02/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		





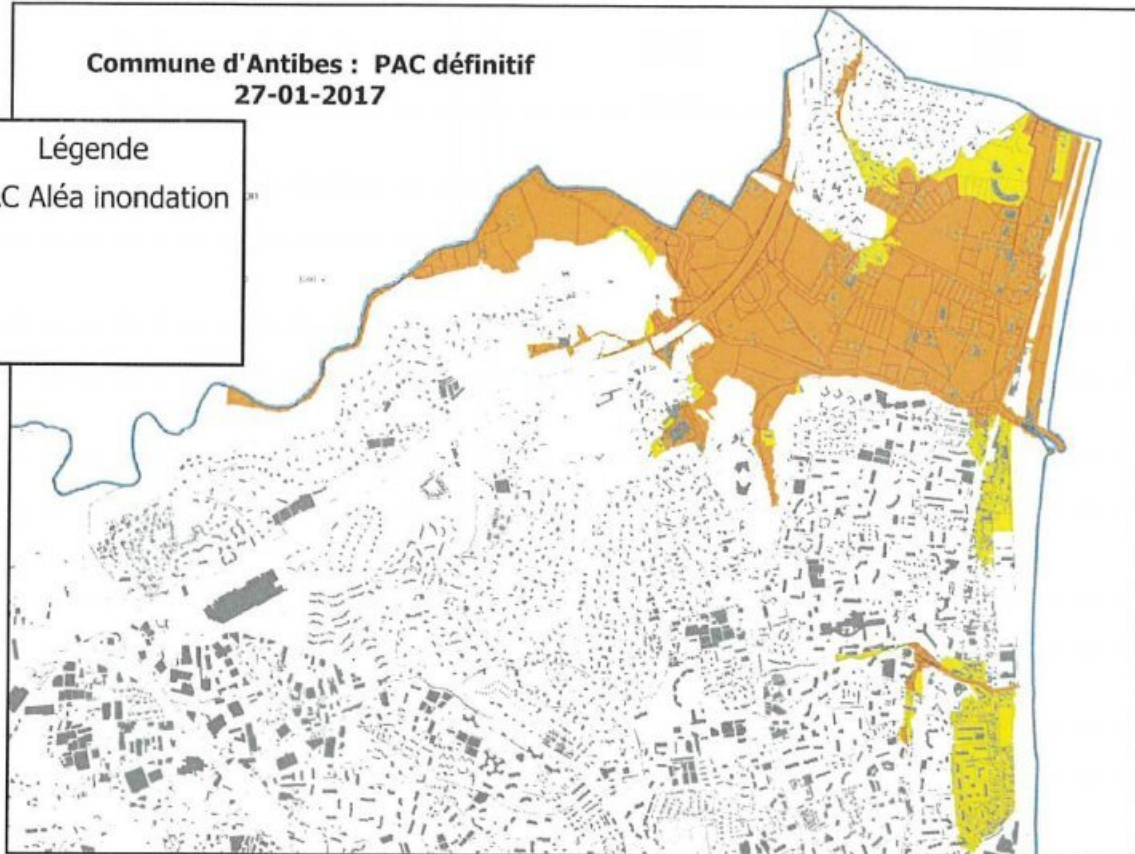
Le bien immobilier ne se situe sur aucune des planches réglementant les zones inondables de ce PPR.

Commune d'Antibes : PAC définitif
27-01-2017

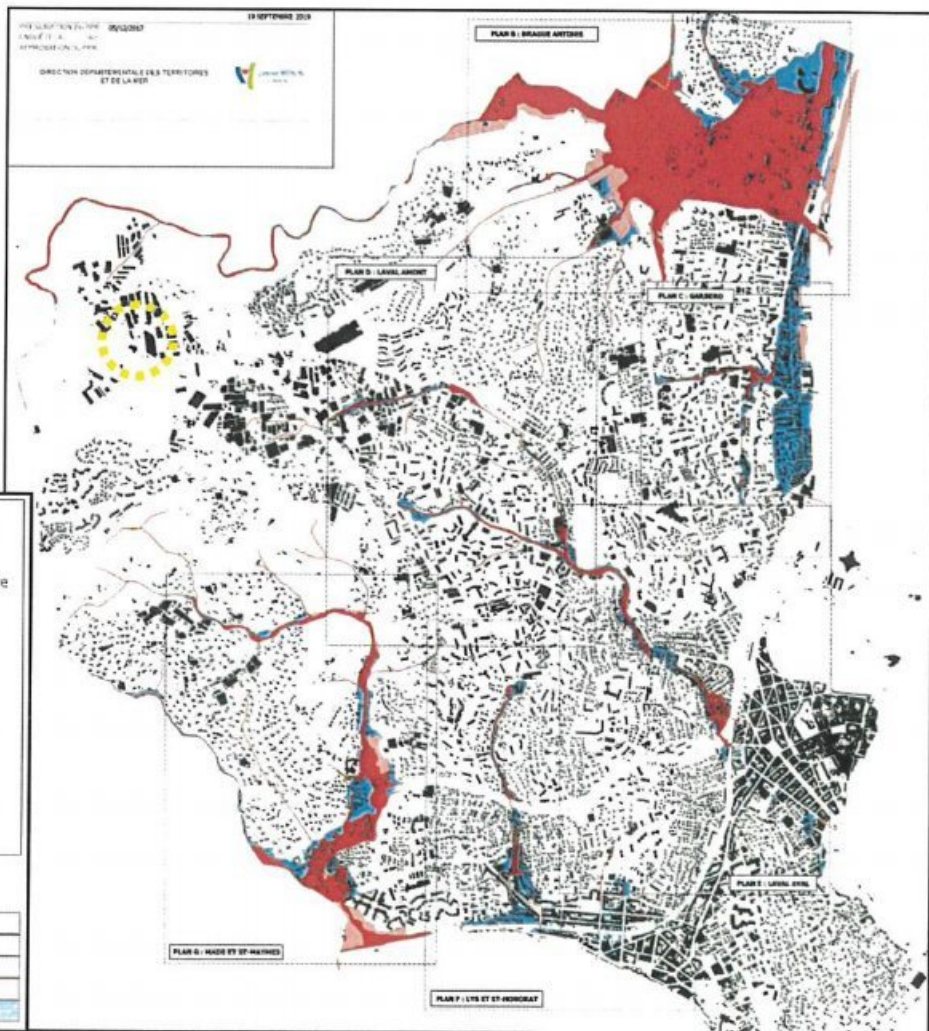
Légende

Projet définitif PAC Aléa inondation

- aléa fort
- aléa modéré
- parcelles
- bâtis




 Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 COMMUNE D'ANTIBES
 PLAN A : PLAN GENERAL
 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES RELATIFS AUX INONDATIONS
 ZONAGE REGLEMENTAIRE
 1/10 000^e
PROJET
 19 SEPTEMBRE 2019
 PRESCRIPTION DU PPR 30/12/2017
 ENQUETE DU 01/03/2017
 APPROBATION DU PPR 01/03/2017
 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER



Légende

Zonage réglementaire

R0 : Emprise la plus grande entre une enveloppe de 6m de part et d'autre de l'axe du vallon ou une enveloppe de 3m de part et d'autre des berges

- R1
- R2
- R3
- B1
- B2
- ESR

Cadastre

- Cadastre DGFIP 2019
- Bâtiments - 2019

ALEAS	ENJEUX			
	ZPPU	Zones urbanisées		
		AZU	CU	
Aléa fort	R1	R1	R3	
Aléa faible à modéré	R2	B1	B2	

Le bien immobilier n'est pas situé dans les zones d'aléa inondation de cette carte. Projet de règlement : <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/31903/250945/file/R%C3%A8glement.pdf>

Le périmètre de prescription (ou d'étude) de la révision du PPR inondation concerne toute la commune. Le futur zonage de ces risques peut donc concerner tout bien immobilier dans la commune tant que ce PPR n'est pas approuvé.



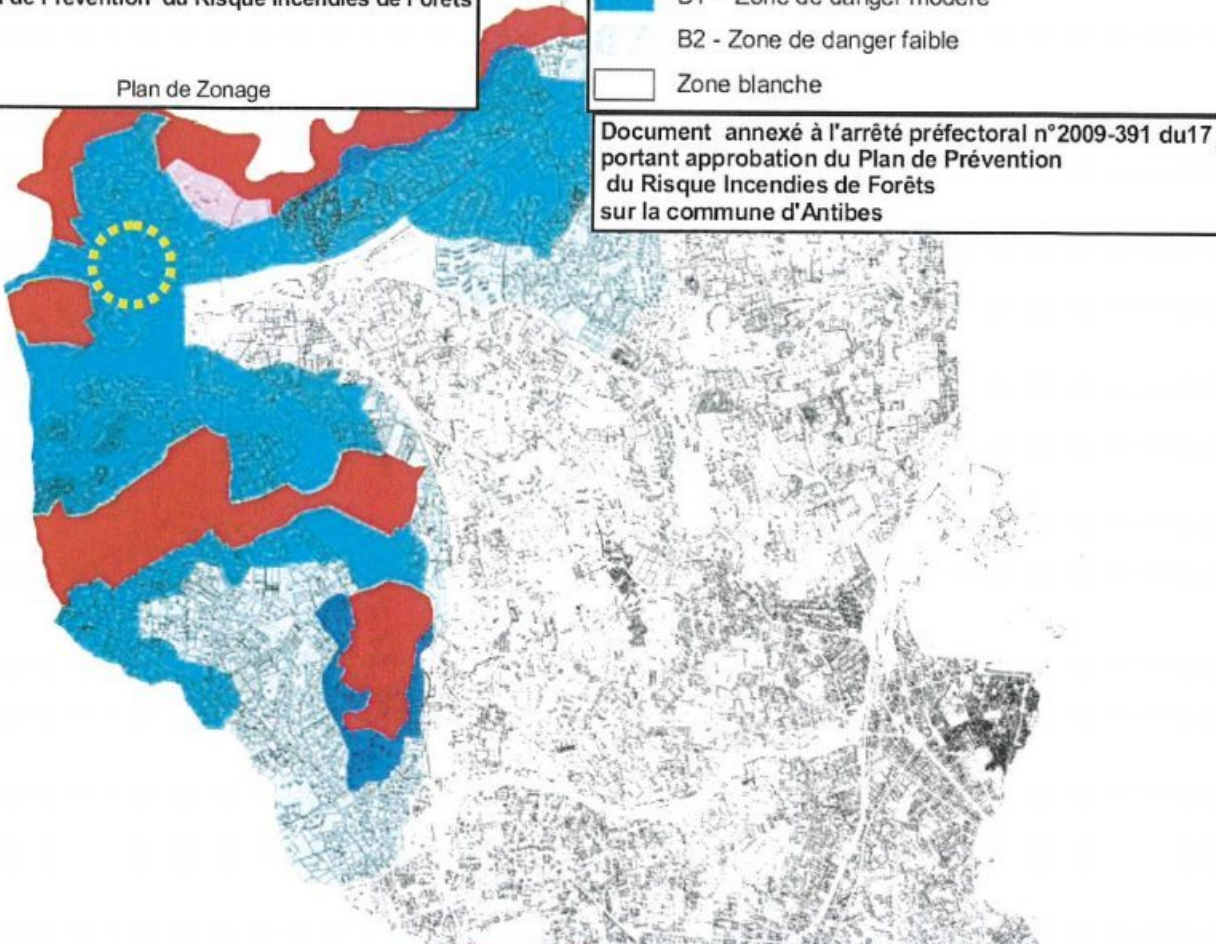
Commune d'ANTIBES

Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêts

Plan de Zonage

- R - Zone de danger fort
- B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
- B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières.
- B1 - Zone de danger modéré
- B2 - Zone de danger faible
- Zone blanche

Document annexé à l'arrêté préfectoral n°2009-391 du 17 juin 2009 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêts sur la commune d'Antibes



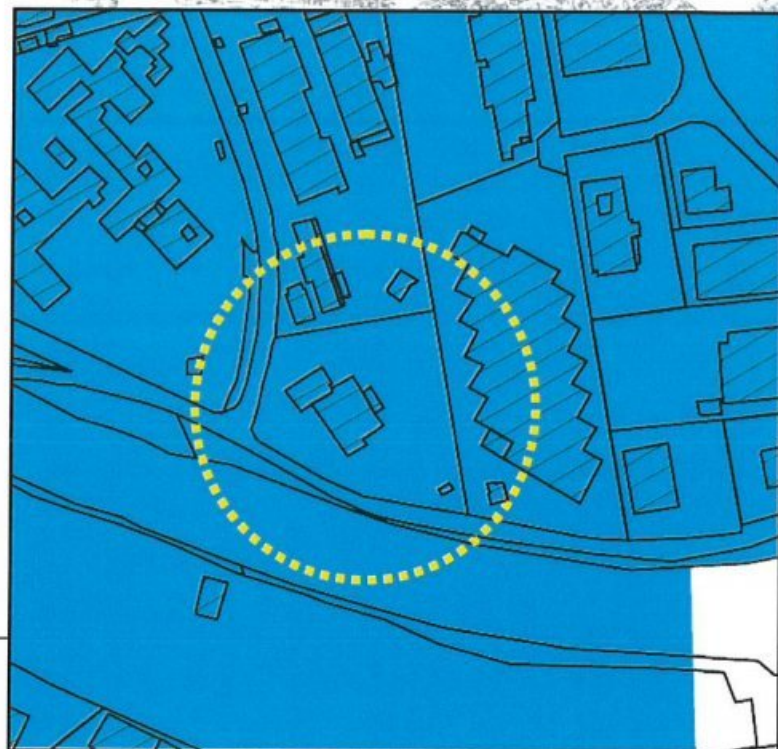
Commune d'ANTIBES

Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêts

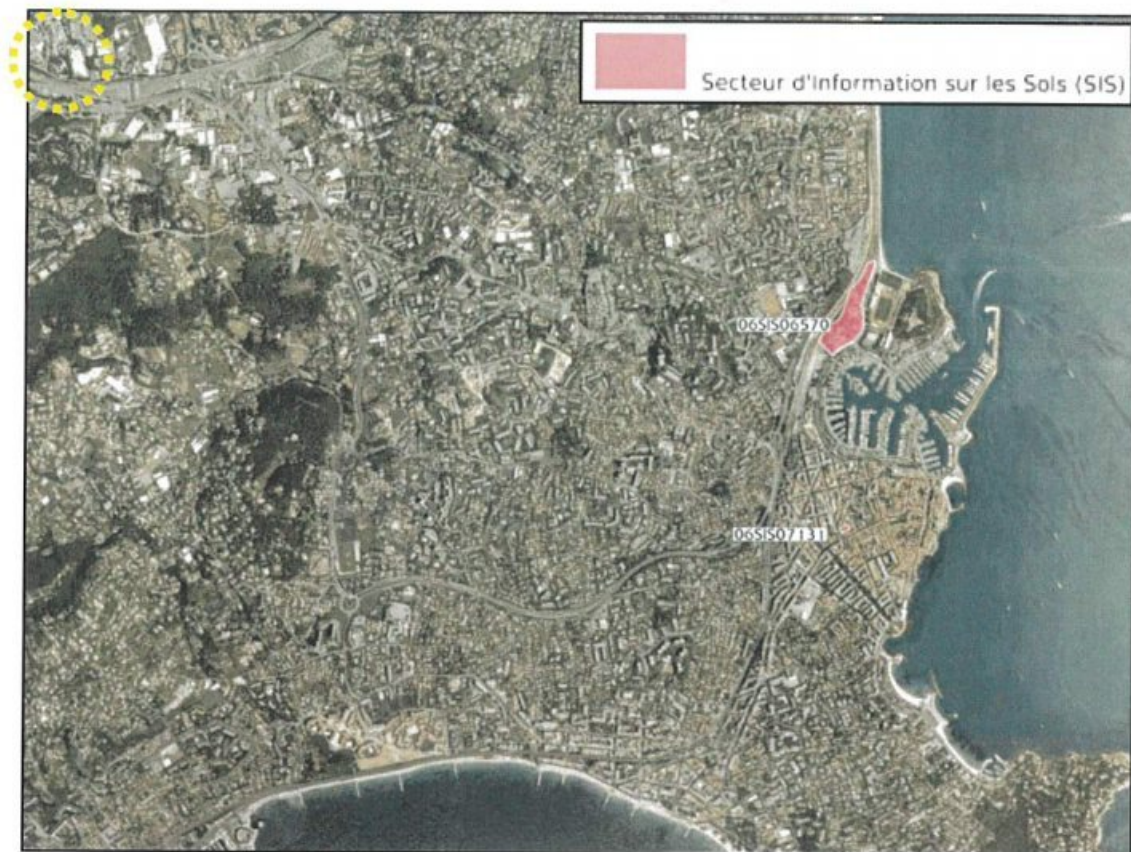
Plan de Zonage

- R - Zone de danger fort
- B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
- B1a - Zone de danger modéré à prescriptions particulières.
- B1 - Zone de danger modéré
- B2 - Zone de danger faible
- Zone blanche

Document annexé à l'arrêté préfectoral n°2009-391 du 17 juin 2009 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêts sur la commune d'Antibes

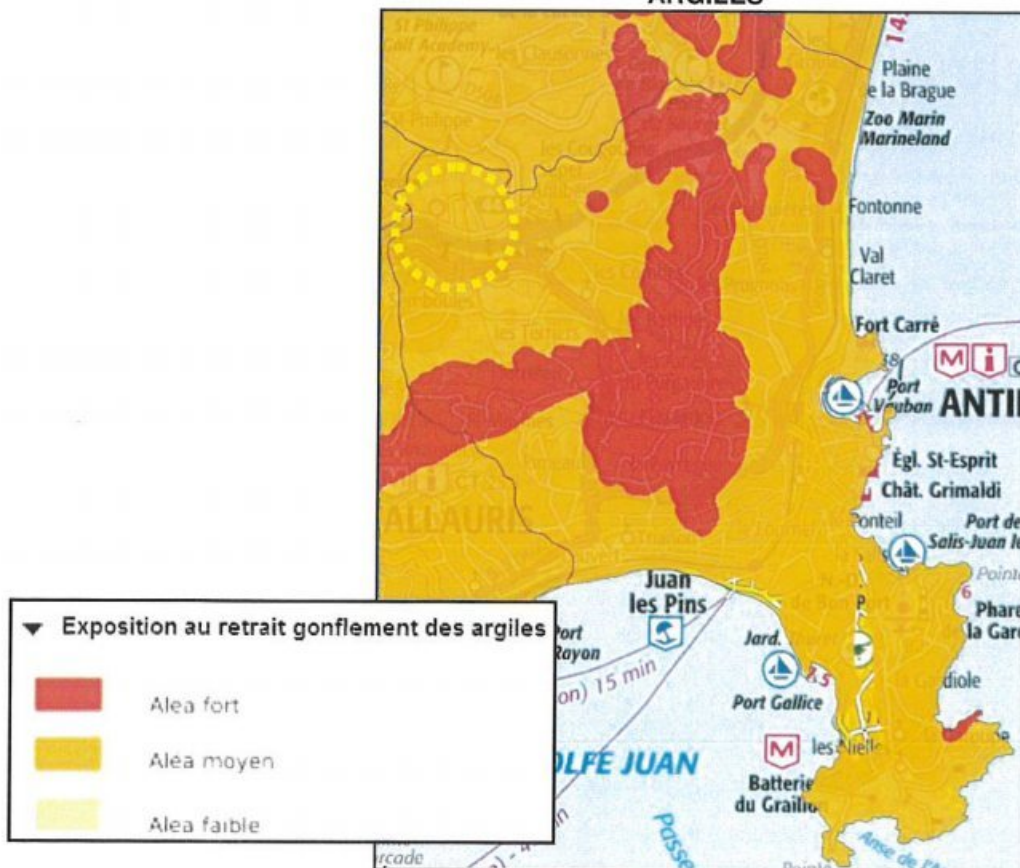


Le bien immobilier se situe en zone B1, à risque modéré d'incendies de forêt. Règlement : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/24736/209657/file/Reglement.pdf>



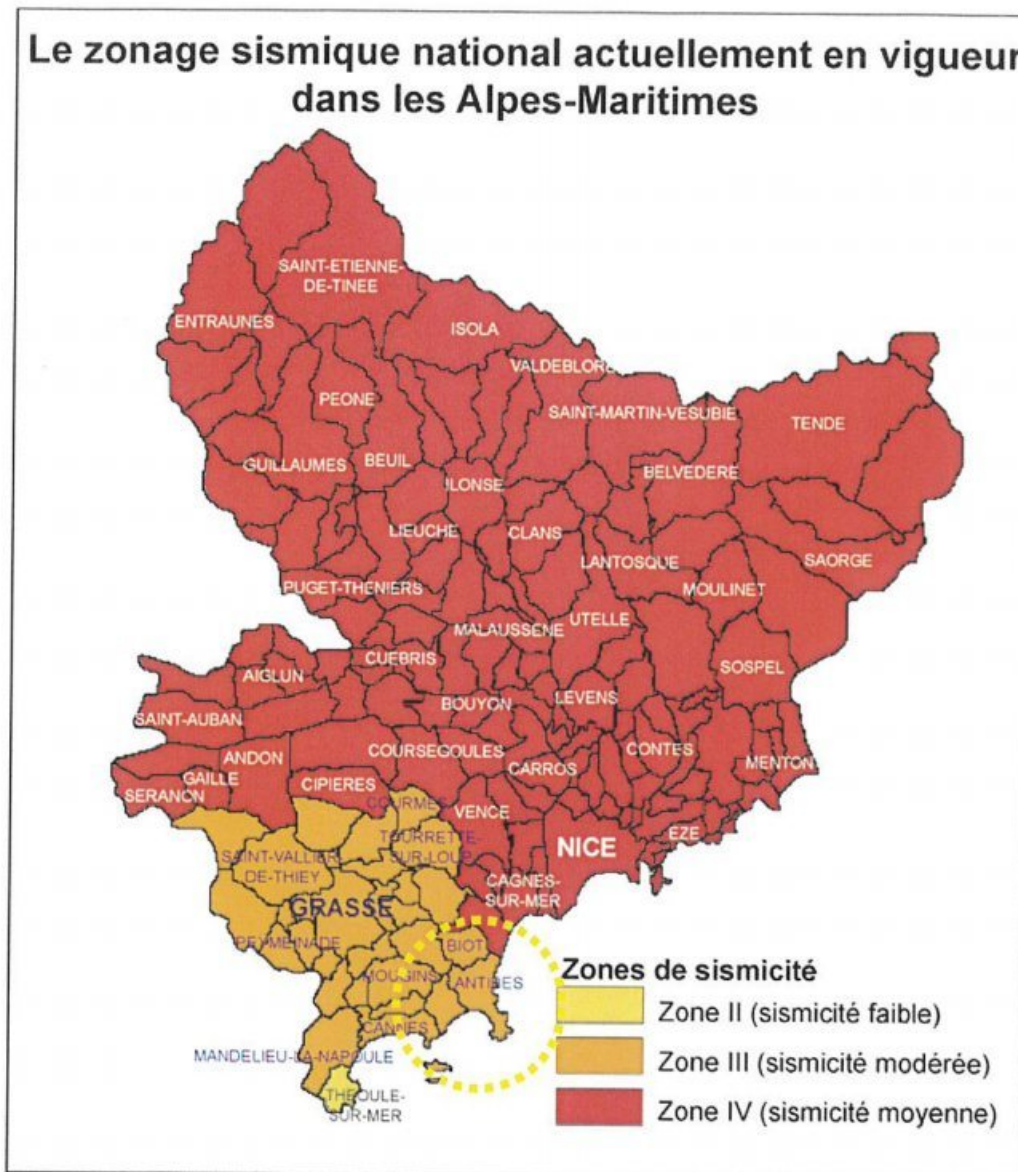
Le bien immobilier n'est pas situé dans les Secteurs d'information sur les sols pollués de la ville.

ARGILES



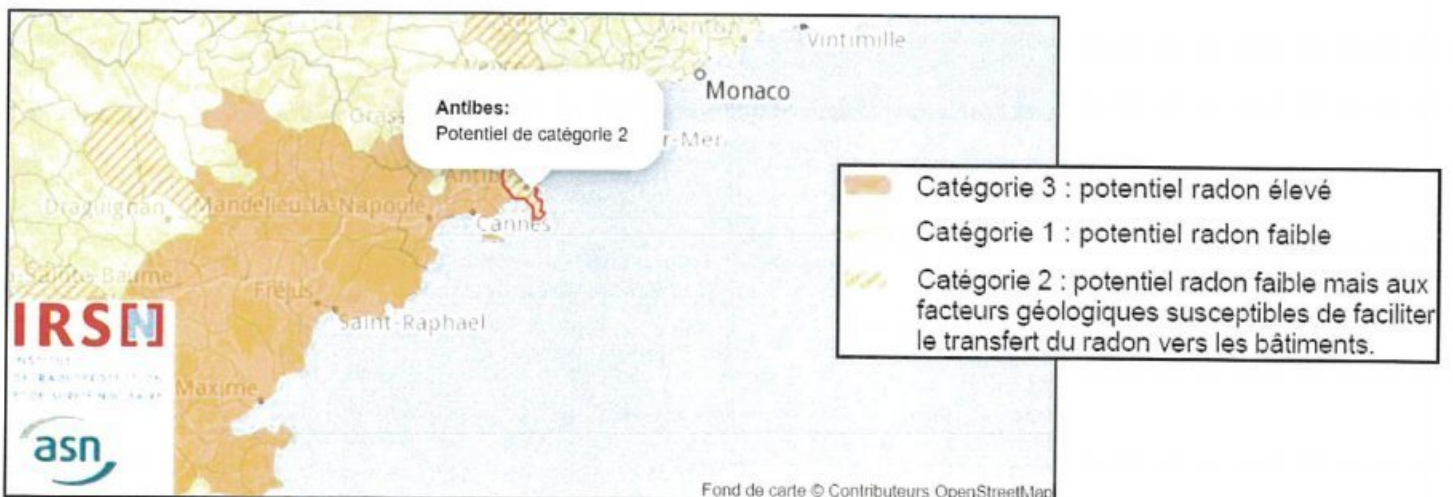
Le bien immobilier se situe en zone d'aléa moyen de mouvements de terrain par tassements différentiels liés aux retraits et gonflements des argiles lors de l'alternance de phases de sécheresse et de réhydratation des sols. Cette carte ne vaut pas PPR. Elle est fournie à titre informatif pour signaler que tout projet de nouvelle construction devra obligatoirement être accompagné d'une étude de sols.

Le zonage sismique national actuellement en vigueur dans les Alpes-Maritimes

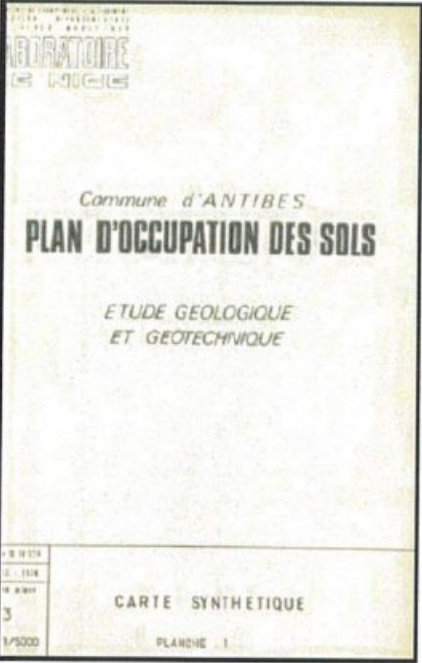


La commune d'Antibes se situe en zone III de sismicité modérée.

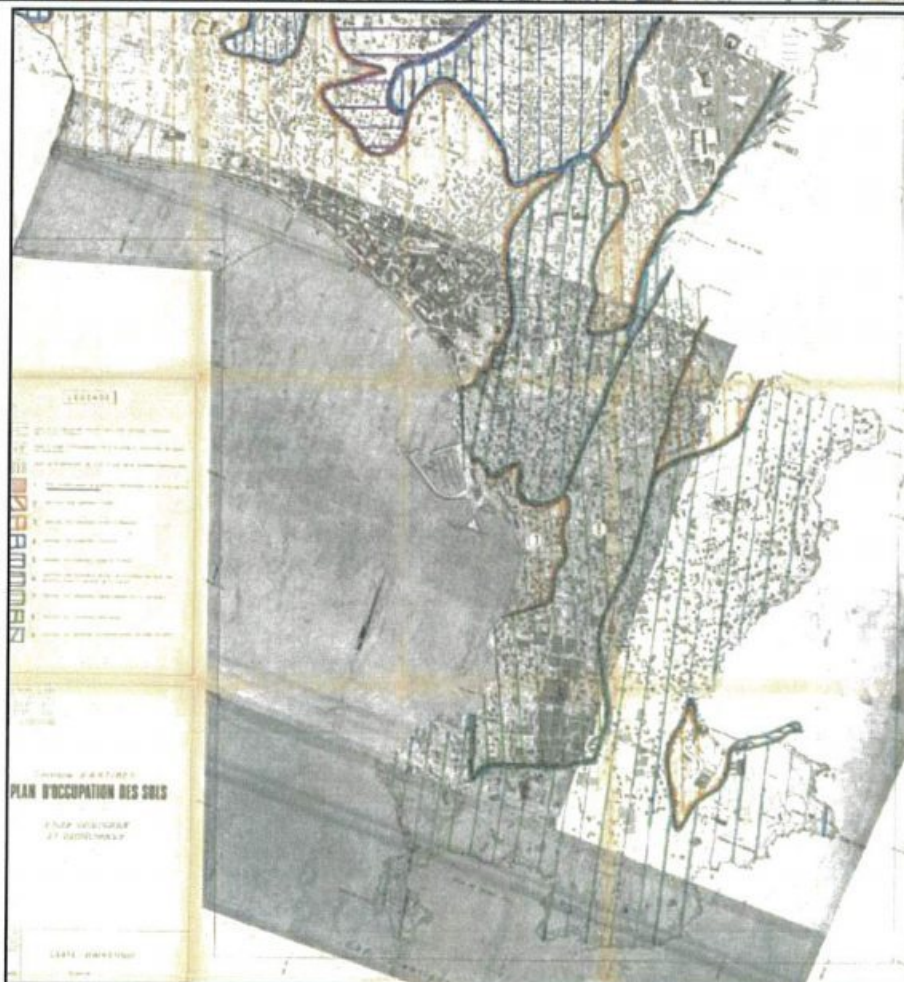
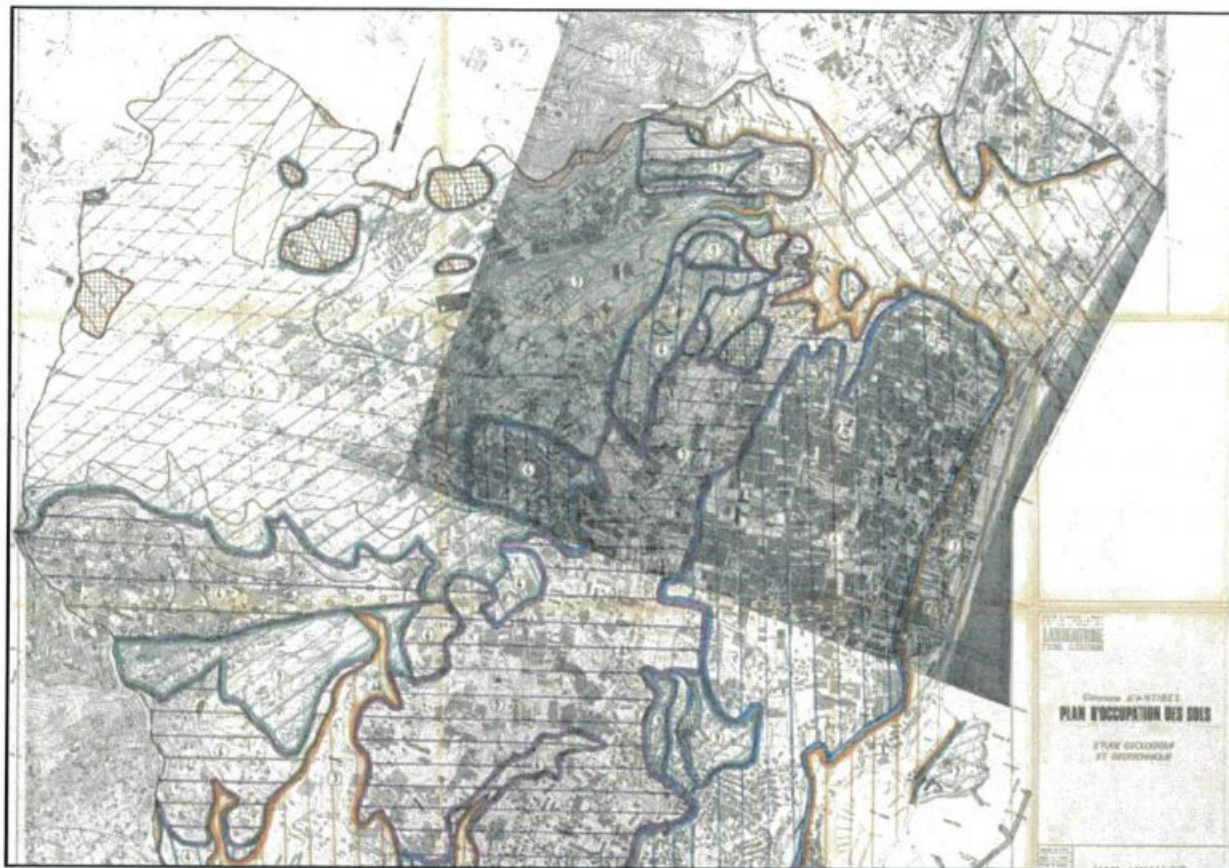
POTENTIEL RADON DE LA VILLE D'ANTIBES : Catégorie 2



Les communes de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

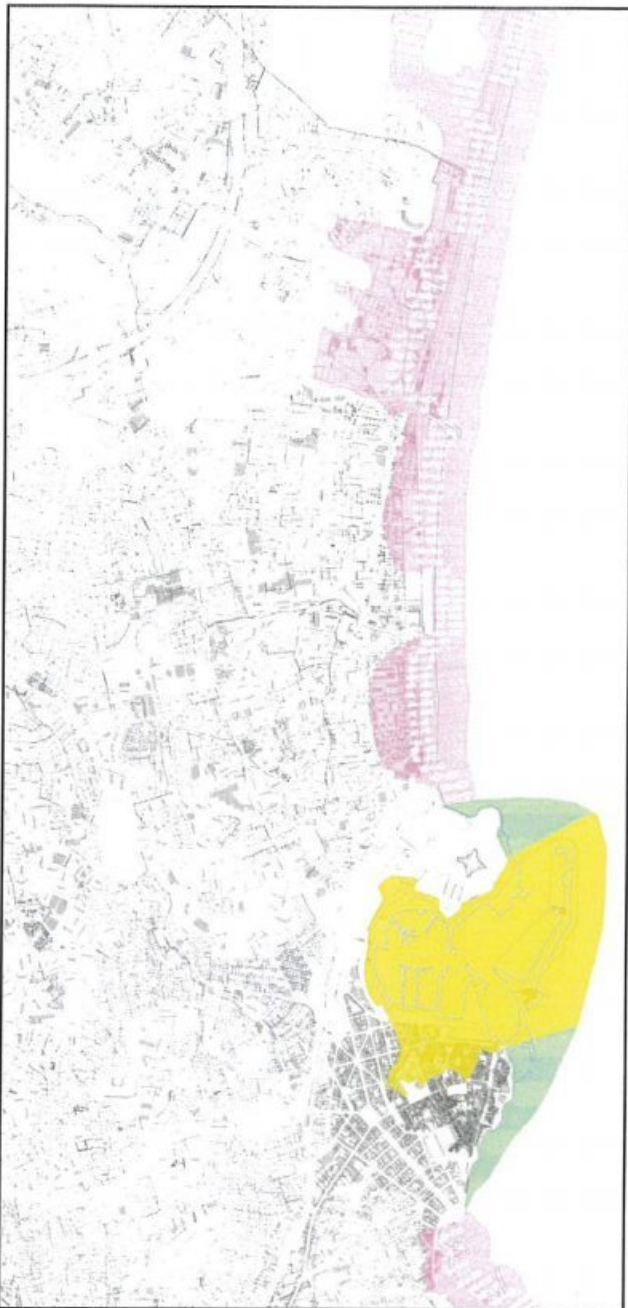


	Zone où le substratum calcaire peut être recouvert localement de 5 à 8m d'argile.
	Zone à risque d'affaissement lié à la présence éventuelle de gypse en profondeur.
	Zone où le substratum est situé à une faible profondeur (environ 40m)
	1 Zone sensible: risque de glissement, d'effondrement ou de chute de bloc (absent sur la commune)
	2 Aptitude aux fondations: faible
	3 Aptitude aux fondations: faible à moyenne
	4 Aptitude aux fondations: moyenne
	5 Aptitude aux fondations: moyenne à bonne
	6 Aptitude aux fondations variant de 5 à 7 (selon des zones non différenciables à l'échelle de la carte)
	7 Aptitude aux fondations: bonne. (Absent sur la commune)
	8 Aptitude aux fondations: très bonne
	9 Aptitude aux fondations: excellente (hormis les zones de karst)



La commune est concernée par un aléa de mouvements de terrain caractérisé par une aptitude variable des sols aux constructions. Une étude à la parcelle permet de déterminer l'exposition du bien.

A cette date, aucun PPR n'est prescrit ou approuvé pour ce type d'aléa. Cet aléa ne concerne donc pas le présent état des risques. Cette carte est fournie seulement à titre indicatif.



3.2


 PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES
 LITTORAL DES ALPES-MARITIMES
COMMUNE D'ANTIBES
 CARACTERISATION DES NIVEAUX MARINS
 ACTUELS / HORIZON 2100
 PORTER A CONNAISSANCE
 CARTE DES NIVEAUX MARINS


 Frédéric MAC KAIN
 Novembre 2017

Echelle : 1 / 5000^e

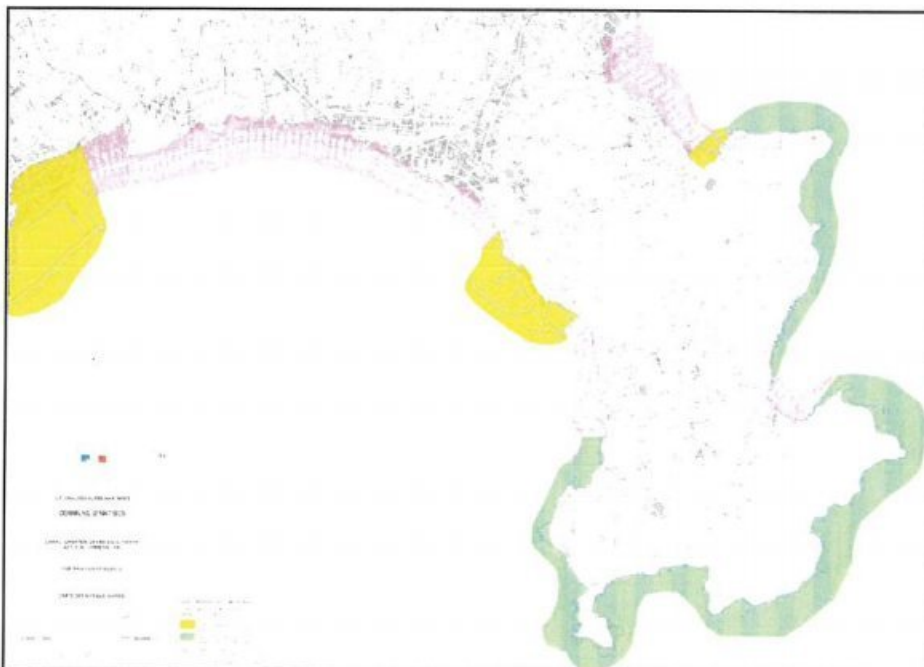
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
 ALPES-MARITIMES
 SERVICE DEPLACEMENTS RISQUES SECURITE

Zones potentiellement submersibles

Niveaux marins : Actuels -- Horizon 2100
 exprimés en mètre NGF

-  zones portuaires
niveaux marins 1,29 -- 1,69
-  zones de falaises
niveaux marins : 1,09 -- 1,49
-  zones de plages
niveaux marins : indiqués sur le plan
-  limites communales / trait de côte

fond de plan : PCI Vecteur 2017 (parcelles, bâtis) DGFIP



La commune est concernée par un aléa de submersion marine. Cette carte, ne valant pas PPR, est fournie à titre indicatif.

Déclaration de sinistres Catastrophes Indemnités

En application du IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement

Si le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles, minières et technologiques, cette déclaration n'est pas obligatoire.

Le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles, minières et technologiques

Je, soussigné
déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante :
sur le territoire communal de
n'a jamais fait l'objet d'une déclaration de sinistre, ni d'une indemnisation au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques institué par la loi du 13 juillet 1982.

Nom et prénom du vendeur ou du bailleur :

Fait le :

Signature du vendeur ou du bailleur :

Signature de l'acquéreur ou du locataire :

----- ou -----

Le bien a été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles, minières et technologiques

Je, soussigné
déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante :
sur le territoire communal de
a déjà fait l'objet d'un ou plusieurs sinistres et d'une ou plusieurs indemnisations au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques tel qu'institué par la loi du 13 juillet 1982.

Liste des arrêtés de catastrophes ayant donné lieu à une indemnisation :

N° du Journal Officiel	Date de parution de l'arrêté	Type de catastrophe reconnue	Caractéristiques du sinistre sur le bien immobilier

Nom et prénom du vendeur ou du bailleur :

Fait le :

Signature du vendeur ou du bailleur :

Signature de l'acquéreur ou du locataire :

Le Plan de prévention des risques (naturels, miniers ou technologiques) - PPR

A partir de la connaissance des aléas, il est établi par les services de l'Etat, en association avec les collectivités et les exploitants et après concertation avec le public, pour déterminer les zones à risques et définir les mesures d'urbanisme, de construction et de gestion qu'il convient de respecter pour limiter les dommages. Il abouti donc à une cartographie réglementaire des risques naturels présents sur le territoire d'une commune.

Un PPR s'élabore en plusieurs étapes. Il est d'abord prescrit (en cours d'étude), puis soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il s'impose alors au Plan local d'urbanisme (PLU). Dans certaines situations, afin d'éviter toute implantation dangereuse, il peut être appliqué par anticipation, avant d'être approuvé.

D'anciennes procédures comme les Plan de surface submersible [PSS], Plan de zones sensibles aux incendies de forêt [PZSIF], périmètre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et Plan d'exposition aux risques [PER] valent Plan de prévention des risques naturels. Les Plans de prévention des risques appliqués par anticipation ou approuvés prescrivent ou recommandent des travaux à réaliser pour les biens immobiliers implantés en zones réglementées.

Le zonage sismique national

Avant le 1^{er} mai 2011, ce zonage était établi à partir de la connaissance historique des séismes et de la connaissance géologique du territoire, selon un maillage cantonal. Le zonage actuel s'appuie sur une approche probabiliste (en fonction notamment de la topographie et des failles), selon un maillage communal. Ce zonage réglementaire, qui comprend cinq niveaux, est accompagné de règles parasismiques.

Le zonage à potentiel radon

Réglementaire depuis le 1^{er} juillet 2018, ce zonage s'appuie sur une cartographie des formations géologiques susceptibles de dégager du radon, gaz radioactif et cancérigène. Cette information est obligatoire lors d'acquisition ou de location de bien immobilier dans les communes de catégorie 3, à potentiel radon élevé, qui implique des mesures et éventuellement des travaux de mitigation pour les Etablissements recevant du public.

Les Secteurs d'information sur les sols – SIS

Parcelle ou ensemble de parcelles où la pollution a été constatée par l'Etat. La présence d'une parcelle en SIS implique certaines prescriptions (étude de sol, mesure de gestion de la pollution).

Arrêtés de reconnaissance de l'Etat de catastrophes naturelles, minières ou technologiques

Tout immeuble, faisant l'objet d'un contrat d'assurance habitation est assuré en cas de catastrophe naturelle depuis 1982 par le biais d'une surprime obligatoire. Les catastrophes technologiques sont quant à elles couvertes depuis 2003. Ce dispositif apporte la garantie d'une indemnisation permettant la remise en état rapide des lieux sinistrés. Il est enclenché par la reconnaissance par l'Etat du caractère exceptionnel du phénomène.

Document d'information communale sur les risques majeurs (Dicrim)

Ce document ne fait pas partie de l'information des acquéreurs et locataires de bien immobilier sur les risques naturels, miniers et technologiques. Il intéresse néanmoins tout nouvel arrivant. Le Dicrim est un document d'information réalisé par le Maire qui recense les mesures de sauvegarde répondant au risque sur le territoire de la commune, notamment celles de ces mesures qu'il a prises en vertu de ses pouvoirs de police.

Il contient les données locales, départementales et nationales nécessaires à l'information des citoyens au titre du droit à l'information. Elaboré à partir des informations disponibles transmises par le représentant de l'Etat dans le département, le Préfet, il contient quatre grands types d'informations :

- la connaissance des risques naturels et technologiques dans la commune,
- les mesures prises par la commune, avec des exemples de réalisation,
- les mesures de sauvegarde à respecter en cas de danger ou d'alerte
- le plan d'affichage de ces consignes : le maire définit le plan d'affichage réglementaire dans la commune, dans les locaux et terrains mentionnés dans le décret, selon l'arrêté du 27 mai 2003 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public. Le plan figure dans le Dicrim. Les propriétaires ou exploitants des locaux et terrains concernés par l'information doivent assurer, eux-mêmes, l'affichage.

Document réalisé par ERNT Direct
spécialisé dans les Etats des risques depuis 2006



ERNT Direct
05 35 54 19 27
ernt-direct@etat-risques.com
www.ernt-direct.com



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° _____ du 18/02/2005 mis à jour le 24/12/2020

Adresse de l'immeuble

664 route des Trois Moulins
Parcelle : EX n°46

code postal

06600

commune

ANTIBES

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non

révisé

approuvé

date _____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui non

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non

révisé

approuvé

date _____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A¹

zone B²

zone C³

zone D⁴

forte

forte

modérée

1 (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

2 (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

3 (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

4 (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

- Le Plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr>

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de l'Aéroport Nice-Côte d'Azur peut être consulté à la mairie de la commune de Nice où est sis l'immeuble.

- Le Plan de prévention du bruit dans l'environnement est consultable sur le site Internet de la préfecture des Alpes-Maritimes à l'adresse suivante :

http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/7849/88531/file/Plan_prevention_bruit.pdf

Le Plan de prévention du bruit de l'aérodrome de l'Aéroport Nice-Côte d'Azur peut être consulté à la mairie de la commune de Nice où est sis l'immeuble.

vendeur / bailleur

Mme et Mr _____

date / lieu

21/03/2021

acquéreur / locataire

BRUIT D'AERODROME (PEB – NICE-COTE D'AZUR)

■	Zone A : zone de bruit fort où $L_{den} > 70$ ou $IP > 96$
■	Zone B : zone de bruit fort où $L_{den} < 70$ et dont la limite extérieure est comprise entre L_{den} 65 et 62 ou zone dont la valeur IP est comprise entre 96 et 89
■	Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B ou $IP = 89$ et une limite comprise entre L_{den} 57 et 55 ou IP entre 84 et 72
■	Zone D : zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à L_{den} 50

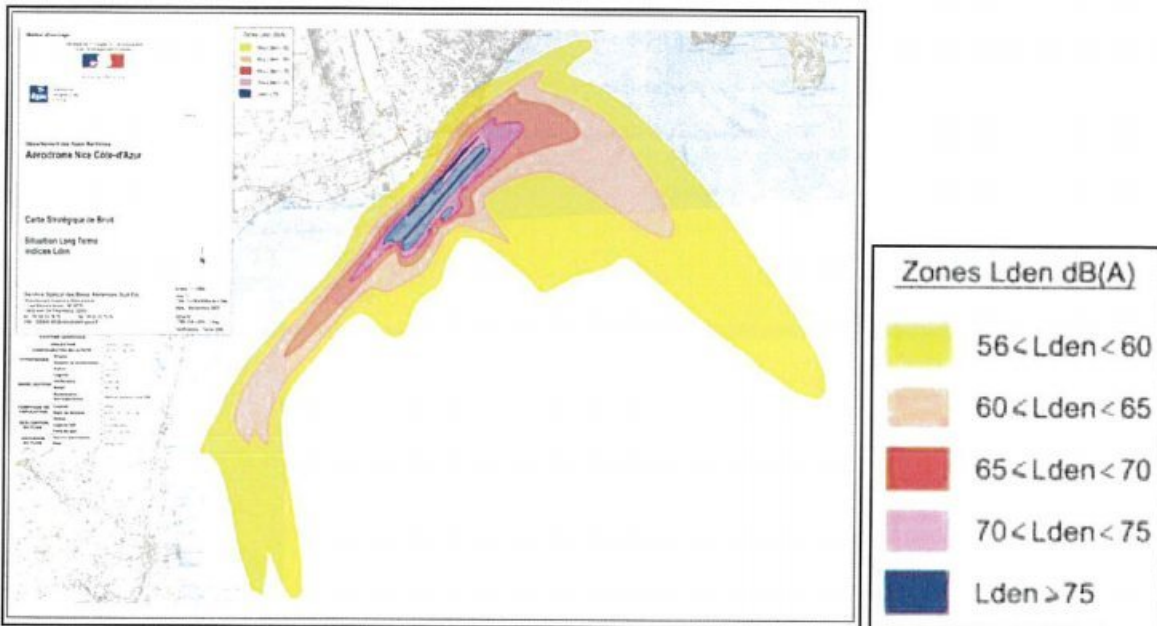
Ref. Code de l'urbanisme
- Article R112-3



Le bien immobilier se situe en zone bleue D ($50 < L_{den} < 56$) réglementée par le Plan d'exposition au bruit en matière d'isolation acoustique. Ce plan ne vaut pas PPR. Il est fourni à titre informatif. Il peut être consulté en mairie ou en ligne sur le site de la préfecture ou à cette adresse officielle :

<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Plan de prévention du bruit dans l'environnement (Aérodrome Nice-Côte d'Azur)



Le bien immobilier ne se situe pas dans les zones réglementées par le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) relatif à l'aérodrome Nice-Côte d'Azur, mettant à jour le PEB par arrêté préfectoral au 10/05/2011, selon le site de la préfecture des Alpes Maritimes.

Règlement : http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/7849/88531/file/Plan_prevention_bruit.pdf

Avenant n°2
au bail commercial de locaux d'habitation meublés du
01/10/2018

* * *

Résidence Le Maestria

Entre les soussignés :

1. [REDACTED]
Mas Bel Image / 651 Route de Fontvieille 13200 ARLES FRANCE

Ci-après dénommé(s) "*Le Bailleur*",

Et :

2. **la Société « ZENITUDE ANTIBES »**,
Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros,
dont le siège est à ANTIBES (06600), 664 Rue des 3 Moulins,
immatriculée au RCS d'ANTIBES sous le n° 803 130 087,
Représentée par son co-gérant en exercice, Monsieur Thomas LUBRANO DI FIGOLO,

Ci-après dénommée "*Le Preneur*",

En présence de :

3. **La société « ZENITUDE GROUPE »**
Société à responsabilité limitée capital de 800.000 euros,
dont le siège est à SCHILTIGHEIM (67300), 15 Rue de La Haye,
immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le n° 520 816 489,
Représentée par son gérant en exercice, Monsieur Thomas LUBRANO DI FIGOLO,

Ci-après dénommée "*La Société ZENITUDE GROUPE*",

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte sous seing privé, le Bailleur a donné à bail commercial (« le Bail commercial ») à la société VCR, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société ZENITUDE ANTIBES, sus-désignée, des locaux d'habitation meublés situés au sein de la Résidence pour étudiants dénommée « LE MAESTRIA » (anciennement dénommée « LE CAMPUS DE SOPHIA ») sise à ANTIBES (06600), 664 Rue des 3 Moulins (« La Résidence »), pour une durée ferme de neuf (9) années.

Puis, aux termes d'un avenant (« Avenant n°1 ») audit Bail commercial, les Parties sont convenues d'apporter certaines modifications aux conditions locatives à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016.

Il est cependant apparu, au cours de l'année 2017, qu'il y avait lieu à nouveau d'ajuster certaines conditions contractuelles du Bail commercial.

Les représentants du Bailleur et du Preneur se sont rencontrés et en ont discuté.

Un accord est intervenu sur les clauses et conditions ci-après définies, qui amendent certaines dispositions du Bail commercial et de l'Avenant n°1 ; les stipulations non concernées par ces modifications et aménagements conservent leur pleine validité juridique.

L'exposé préalable fait partie intégrante du présent Avenant avec lequel il forme un tout indivisible, insusceptible d'une exécution partielle de la part de l'une ou l'autre Partie.

Ceci étant rappelé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} – Report de l'exigibilité des arriérés de loyers restant dus au 31 décembre 2016

Le Preneur reconnaît devoir une somme de 1134 € au titre des arriérés de loyers du Bail commercial restant dus pour la période courant à compter de sa prise d'effet, jusqu'au 31 décembre 2016 (« les Arriérés de loyers »).

Le Bailleur consent expressément à reporter l'exigibilité de ces arriérés de loyers et à ce que ceux-ci soient réglés selon l'échéancier et les modalités suivants :

Au 30/06/2019 :

La plus élevée de ces deux sommes* :

113,4 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le
31/12/2018

Au 30/06/2020 :

La plus élevée de ces deux sommes* :

113,4 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le

31/12/2019

Au 30/06/2021 :

La plus élevées de ces deux sommes* :

141,8 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le
31/12/2020

Au 30/06/2022 :

La plus élevées de ces deux sommes* :

141,8 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le
31/12/2021

Au 30/06/2023 :

La plus élevées de ces deux sommes* :

141,8 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le
31/12/2022

Au 30/06/2024 :

La plus élevées de ces deux sommes* :

141,8 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le
31/12/2023

Au 30/06/2025 :

La plus élevées de ces deux sommes* :

170,1 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le
31/12/2024

Au 30/06/2026:

La plus élevées de ces deux sommes* :

170,1 euros HT, TVA en sus

OU

50 % du résultat net courant avant impôts de la société
ZENITUDE ANTIBES au titre de l'exercice clos le
31/12/2025

** au prorata du montant du loyer du Bailleur par rapport au montant total des loyers des bailleurs liés par un bail au Preneur*

Il est précisé, pour l'application de ces dispositions, que le résultat net courant avant impôt sera calculé selon les modalités définies à l'article 5, B, ci-après et donnera lieu aux mêmes règles pour son contrôle (3°).

Les Parties conviennent expressément, en complément de ce qui précède, que le règlement de chacune des échéances annuelles ci-avant définies ne devra pas avoir pour conséquence de réduire les capitaux propres de la société ZENITUDE ANTIBES, Preneur, à un montant inférieur à cinquante mille (50.000 euros). Ainsi, dans le cas contraire, le montant de l'échéance annuelle sera réduit à concurrence d'une somme permettant de maintenir les capitaux propres à un montant au moins égal à 50.000 euros.

Pour le calcul des capitaux propres de la société ZENITUDE ANTIBES, les Parties conviennent que ceux-ci ne pourront être réduits qu'en cas d'EBITDAR négatif et à hauteur de l'EBITDAR négatif, ce que le Preneur accepte et reconnaît.

Chacune de ces échéances sera payable en totalité à la date convenue, au domicile du Bailleur.

Cet échéancier cessera de s'appliquer dès apurement total des Arriérés de loyers.

Tout retard de paiement entraînera la déchéance du terme de l'échéancier et la totalité des arriérés de loyers deviendra immédiatement exigible, le Bailleur acceptant cet échéancier sous la condition expresse du parfait règlement de chaque échéance. Cette condition est déterminante du consentement du Bailleur ; à défaut de sa prévision, il n'aurait pas accepté le présent avenant, ni le report des arriérés de loyers selon l'échéancier ci-avant.

Article 2 – Modification de l'article 4 « DUREE DU BAIL »

Les Parties conviennent expressément de reporter la date d'échéance de la période initiale du Bail commercial, déjà reportée au 31 décembre 2023 aux termes de l'Avenant n°1, au 31 décembre 2026 et, par conséquent, d'allonger la période initiale d'une durée équivalente à celle courant à compter de la date d'échéance initiale jusqu'au 31 décembre 2026.

Les Parties conviennent, par suite, de modifier et de remplacer les dispositions de l'article 4 « DUREE DU BAIL » du Bail commercial, tel que modifié par l'Avenant n°1, qui sera rédigé à compter de ce jour comme suit :

« ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties conviennent que le bail aura une durée initiale ferme courant à compter de la prise d'effet, telle que définie ci-avant, jusqu'au 31 décembre 2026.

A l'issue de cette période, les Parties pourront donner congé ou proposer le renouvellement du présent bail, dans les conditions définies aux articles L. 145-9 et suivants du Code de commerce. »

Article 3 – Modification de l'article 5 « CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL »

Les Parties conviennent expressément de modifier et remplacer l'article 5 « CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL » du Bail commercial, tel que modifié par l'Avenant n°1, pour le rédiger, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2017, comme suit :

« ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. – Loyer principal

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, à titre principal, un loyer annuel Hors Taxe de 3175 € + TVA selon le taux en vigueur (10 % à ce jour) (« Loyer principal »).

Le Bailleur renonce expressément à réclamer au Preneur la différence entre le montant du loyer découlant de l'application du présent Avenant n°2 et le montant du loyer découlant de celle de l'Avenant n°1, au titre de la période courant du 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 31 décembre 2017. La somme représentative de la différence entre ces deux montants de loyer fait l'objet d'un abandon de créance pur et simple de la part du Bailleur.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable mensuellement et d'avance, avant le 5 du mois, au domicile du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera.

3° Prise d'effet

Les présentes dispositions seront applicables à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2017.

4° Révision et indexation du loyer

a) Révision

Les Parties conviennent expressément que le Loyer principal sera soumis aux dispositions des articles L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce et les textes subséquents et pourra ainsi faire l'objet de procédures judiciaires en révision. L'article L. 145-34 du même Code ne sera pas applicable, les Parties ayant entendu expressément y déroger en fixant conventionnellement les modalités de fixation du loyer du Bail commercial en cas de renouvellement, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

b) Clause d'échelle mobile

Les parties conviennent expressément que le loyer variera automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) publié par l'INSEE.

Il est toutefois expressément convenu que la variation – à la hausse comme à la baisse – en résultant sera limitée à 1,5 % par an du montant H.T. du dernier loyer applicable.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Pour la première indexation, qui interviendra le 1^{er} janvier 2019, l'indice pris pour base sera celui du 3^{ème} trimestre 2017, et l'indice de référence sera l'indice du 3^{ème} trimestre 2018.

Ensuite et pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de référence et le nouvel indice de référence sera l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année précédant la date à laquelle l'indexation aura à jouer, et ainsi de suite.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu l'un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

S'il n'y avait pas d'indice de remplacement et si les parties ne se mettaient pas d'accord sur le nouvel indice applicable, il lui serait substitué un des indices les plus voisins, déterminé par un expert, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par une ordonnance sur requête, aux frais partagés, du Président du Tribunal de Grande Instance.

La révision prendra effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable.

L'absence d'indexation du loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance dans l'application ultérieure du présent mécanisme d'indexation avec effet rétroactif.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. »

B. – Loyer complémentaire variable

En complément du Loyer principal ci-avant défini, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, sous réserve de la réalisation de condition suspensive ci-après définies, un loyer complémentaire variable (« Loyer complémentaire variable ») déterminé et payable sous les conditions et selon les modalités suivantes :

1° Montant

Le montant du loyer complémentaire variable est égal à cinquante pour cent (50 %) du résultat net courant avant impôts (« RNCAI ») de la société ZENITUDE ANTIBES comptabilisé au titre de l'exercice précédent, rapporté à la surface habitable totale des locaux du Bailleur pris à bail par le Preneur au sein de la Résidence, soit à ce jour 5948 m².

Les Parties conviennent expressément, en complément de ce qui précède, que le règlement chacune du loyer complémentaire variable ci-avant défini ne devra avoir pour conséquence de réduire les capitaux propres de la société ZENITUDE ANTIBES, Preneur, à un montant inférieur à cinquante mille (50.000 euros). Ainsi, dans le cas contraire, le montant de l'échéance annuelle sera réduit à concurrence d'une somme permettant de maintenir les capitaux propres à un montant au moins égal à 50.000 euros.

Pour le calcul des capitaux propres de la société ZENITUDE ANTIBES, les parties conviennent que ceux-ci ne pourront être réduits qu'en cas d'EBITDAR négatif et à hauteur de l'EBITDAR négatif, ce que le Preneur accepte et reconnaît.

Le Loyer complémentaire variable forme, avec le Loyer principal, le Loyer du bail.

2° Définition du RNCAI

Le Résultat net courant avant impôt (« RNCAI ») qui servira de base pour la détermination du Loyer complémentaire variable sera calculée par la différence positive entre le chiffre d'affaires réalisé par la société ZENITUDE ANTIBES au cours d'un exercice social, et les recettes d'exploitation se rapportant au même exercice social, soit pendant une période de douze mois courant du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre suivant.

3° Contrôle du RNCAI

a) Le Preneur s'oblige à tenir les livres, registres, et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée, de manière que l'ensemble des prix et recettes réalisés, tels que définis ci-avant, puissent être aisément reconstitués.

Il s'engage à les communiquer aux représentants désigné du Bailleur, savoir les membres du Bureau de l'Association déclarée « LE MAESTRIA », dans les trente (30) jours suivants la clôture de l'exercice courant du 1er janvier au 31 décembre suivant. Cette communication se fera sur place, dans les locaux du Preneur ou ceux de son comptable.

Les représentants désignés du Bailleur pourront obtenir copie de toutes les pièces qui leur paraîtraient utiles, aux frais du Preneur. Les documents comptables devront être conservés par le Preneur pour faire éventuellement l'objet d'une communication aux représentants désignés du Bailleur dans les conditions sus-indiquées pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année. Les représentants désignés du Bailleur seront toutefois tenu de préserver toute discrétion concernant les informations et documents dont il aura obtenu communication et s'abstiendra de toute divulgation à des tiers, notamment à des fins commerciales.

b) Le Preneur devra utiliser des logiciels d'exploitation permettant le calcul du chiffre d'affaires et des charges afférent à l'exploitation de l'activité d'hébergement locatif de la Résidence. Il s'interdit d'utiliser des installations ou équipements qui ne permettraient pas l'enregistrement ou le relevé exact des recettes effectuées.

c) A défaut par le Preneur de respecter les diverses obligations qui lui sont imposées ci-dessus afin de permettre au Bailleur d'avoir communication de ces documents comptables, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du tribunal de grande instance territorialement compétent à peine d'une astreinte conventionnellement fixée à la somme de 100 € par jour de retard, courant dans les huit jours de la réception de la mise en demeure (par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier) qui lui sera adressée par le Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère mettre en œuvre la clause résolutoire de plein droit ci-après stipulée.

d) Si, à la suite des vérifications effectuées par le Bailleur, il s'avère que le RNCAI déclaré par le Preneur est inexact, il sera redevable d'une indemnité égale à 1,5 % des loyers restant dus sans préjudice d'un intérêt au taux de 5 % l'an calculé à compter du jour où ces loyers auraient normalement dû être versés au Bailleur. Le Preneur sera également redevable de l'intégralité des frais (de contrôle, d'expertise...) exposés par le Bailleur pour opérer le rétablissement du RNCAI réellement comptabilisé.

3° Paiement du Loyer complémentaire variable

Le Loyer complémentaire variable sera payable, en une fois au domicile du Bailleur, au plus tard le 30 juin suivant la clôture de l'exercice concerné.

3° Prise d'effet & Condition suspensive

Le loyer complémentaire variable sera exigible, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive ci-après stipulée, à compter du jour auquel la totalité des Arriérés de loyers, tels que définis ci-avant aura été entièrement apuré et réglé au Bailleur.

Pour la première fois, le loyer complémentaire sera calculé prorata temporis.

L'application du Loyer complémentaire variable est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un avis de l'administration fiscale confirmant l'absence de remise en cause de la situation fiscale du Bailleur en matière d'impôt sur le revenu, de bénéfices industriels et commerciaux et de Taxe sur la Valeur Ajoutée, du fait de la stipulation d'un loyer partiellement variable, constitué d'une partie majoritaire fixe et d'un complément additionnel variable indexé sur le résultat net courant avant impôt du locataire. Cet avis sera obtenu dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de rescrit fiscal, conformément à la doctrine administrative (BOI-SJ-RES-10-10-20120912) et de la garantie contre les changements d'interprétation formelle des textes fiscaux par l'administration fiscale prévue à l'article L. 80 A du Livre des procédures fiscales.

Les membres du Bureau de l'Association déclarée « LE MAESTRIA », représentants désignés du Bailleur, mettront en œuvre la procédure de rescrit en procédant à une demande de rescrit auprès de l'administration fiscale au plus tard le 30 septembre 2018.

Il est rappelé que l'administration fiscale dispose d'un délai de trois (3) mois pour répondre à la demande de rescrit, soit à compter de la date de la demande si celle-ci est complète, soit à compter de la date de réception par l'administration des compléments demandés en cas de demande initiale incomplète.

La présente condition suspensive sera regardée comme réalisée en cas d'avis favorable de l'administration fiscale confirmant l'absence de remise en cause de la situation fiscale du Bailleur en matière d'impôt sur le revenu, de bénéfices industriels et commerciaux et de taxe sur la valeur ajoutée du fait de la stipulation d'un loyer partiellement variable.

Cet avis devra être remis au plus tard avant le 30 juin 2019.

A défaut de réalisation de cette condition suspensive, le Loyer complémentaire variable ne sera pas dû par le Preneur et les dispositions susvisées seront caduques.

Les Parties s'engagent, dès à présent, à se rencontrer afin de discuter des conditions financières du Bail commercial, en tant que partenaires loyaux et de bonne foi, en cas de non réalisation de la condition suspensive.

C. – Dispositions communes

1° Intangibilité du loyer

Les Parties conviennent expressément que le Loyer, incluant le Loyer principal et le Loyer complémentaire variable, ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail.

Les Parties entendent que la fixation du Loyer principal du Bail soit soumise aux règles régissant la révision des loyers commerciaux, telles que définies aux articles L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce, et les textes subséquents, à l'exclusion de la procédure de

fixation du loyer du bail renouvelé, telle prévue à l'article L. 145-34 du même Code, que les Parties entendent expressément écarter.

Les Parties déclarent et reconnaissent ainsi être parfaitement informées des conséquences juridiques et fiscale du mode de fixation du loyer ci-avant défini ; elles déclarent que ce loyer exprime leurs accords et donnent acte au rédacteur des présentes qu'elles ont reçu toute information et tout conseil sur la portée de leurs engagements. Les Parties déclarent, en conséquence, vouloir faire leur affaire personnelle des conséquences de tous ordres liées à ce mode de détermination ainsi que de l'obtention de tout conseil ou information qu'elles estimeraient nécessaires ou utiles auprès de leur conseil respectif.

2° Assujettissement du Loyer à la T.V.A.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la nature de l'activité exercée au sein de la Résidence compte tenu de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du Code général des impôts.

Le présent bail est consenti, moyennant un loyer assujetti à la TVA, au taux en vigueur, par l'option du Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts.

Observation étant faite que si les taux de TVA sont modifiés, le Preneur supportera et acquittera la TVA au nouveau taux de manière automatique, sans que cela puisse s'analyser en une augmentation ou diminution de loyer.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Il confirme, en tant que de besoin, avoir expressément renoncé auprès services fiscaux au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et avoir opté corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur facturera, en conséquence, au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

D. – Séjours du Bailleur

Le Bailleur pourra bénéficier de périodes de réservations au titre des locaux faisant l'objet du présent bail sous réserve toutefois de la disponibilité desdits locaux. Le Bailleur pourra, sous les mêmes conditions, séjourner dans l'ensemble des résidences gérées par les sociétés du Groupe ZENITUDE.

Il acquittera, à ce titre, le loyer correspondant au prix de ces séjours, déterminé sur la base du tarif public de location minoré de 25%. Afin de bénéficier de cette réduction de 25%, le Bailleur aura l'obligation de réserver son séjour, en direct, en téléphonant à la réception de l'établissement. Toutes réservations effectuées par des agences de voyages, des sites de vente en ligne ou tout autres prestataires ou fournisseurs extérieurs à la société ZENITUDE ANTIBES ou les sociétés du Groupe ZENITUDE ne donneront pas lieu à réduction ni à remboursement de cette réduction.

Le paiement des périodes d'utilisation par le Bailleur s'effectuera directement à la résidence, au moment de la réservation.

Les séjours bénéficiant de cette réduction de 25% ne seront ni annulables, ni remboursables.

Le Bailleur pourra bénéficier de périodes de réservations, dans la limite toutefois de huit (8) semaines au maximum par an.

Les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le samedi à partir de 16 h 00 et se terminent le samedi suivant à 10 h 00.

Le Bailleur devient locataire de son Preneur et cette utilisation doit obligatoirement être payante.

La remise des clés se fera dans tous les cas sur la présentation d'une pièce d'identité. Le Bailleur devra être présent lors de son séjour. Aucune réservation n'est possible pour un autre membre de la famille ou un proche.

Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par le Preneur, le Bailleur bénéficiera comme les locataires du Preneur, et dans les mêmes conditions tarifaires, des prestations fournies à la clientèle du Preneur, à savoir :

- *accueil*
- *fourniture du petit déjeuner*
- *fourniture du linge de maison*
- *nettoyage régulier des locaux*

Il lui sera fait application des tarifs en vigueur pour les services dont il entendra bénéficier. La réduction de 25% sur les tarifs n'est pas appliquée sur les prestations de fourniture du petit-déjeuner.

Le Bailleur paiera les consommables de son séjour ; il s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le Preneur dans le cadre des services annexes, éventuellement utilisés par le Bailleur pendant son séjour (linge, petit-déjeuner, téléphone, ainsi que des frais de nettoyage ou de remise en état dus par lui ou du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu dans le fonctionnement de la Résidence).

E. – Charges

Le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic et de la quote-part du coût de la police d'assurance garantissant l'immeuble et de la police d'assurance multirisque habitation.

F. – Impôts et taxes

Le Preneur acquittera ses impôts personnels, tels que taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers lui appartenant, matériels et marchandises.

La taxe foncière demeure à la charge exclusive du Bailleur.

Article 4 – Fixation conventionnelle du loyer du bail renouvelé

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, les Parties conviennent expressément de définir conventionnellement les modalités de fixation du loyer du Bail commercial en cas de renouvellement à l'échéance de la période initiale.

Les Parties conviennent ainsi d'insérer, à compter de ce jour, un nouveau paragraphe 6.10 sous l'article 6 du Bail commercial, à la suite du paragraphe 6.9, et qui sera rédigé comme suit :

« 6.10. FIXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER DU BAIL EN CAS DE RENOUELEMENT »

En cas de renouvellement du présent bail à l'échéance de la période initiale, les Parties conviennent dès à présent de fixer le montant du loyer du bail renouvelé à une somme égale à cinquante pour cent (50 %) de la moyenne pondérée du chiffre d'affaires hébergement Hors Taxe comptabilisé par le Preneur au cours des trois (3) derniers exercices précédents l'échéance de la période initiale du Bail, calculée au prorata de la surface habitable des locaux loués, soit 22,21 m², telle que définie aux Conditions particulières du Bail commercial, rapportée à la surface habitable totale des locaux pris à bail par le Preneur au sein de la Résidence, soit à ce jour 5948 m², majorée de la TVA au taux en vigueur.

La moyenne du chiffre d'affaires hébergement sera pondérée selon la formule :

$$\frac{[(CA \text{ héb. HT exercice } n-2 \times 1) + (CA \text{ héb. HT exercice } n-1 \times 2) + (CA \text{ héb. HT exercice } n \times 3)]}{6}$$

Où « exercice n-(x) » correspond à l'exercice comptable du Preneur courant du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année (n),

Où « CA héb. HT » correspond au chiffre d'affaires hébergement annuel Hors Taxes et sera calculé, pour chaque exercice considéré, selon la définition suivante :

Le chiffre d'affaires hébergement annuel Hors Taxes sera constitué de l'ensemble des recettes locatives encaissées et correspondant au prix des séjours effectués par la clientèle fréquentant la Résidence, à l'exclusion du prix des prestations et services para-hôteliers fournis en sus de l'hébergement par le Preneur, pendant une période de douze mois courant du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre suivant. Il est convenu qu'en cas de variation du chiffre d'affaires hébergement HT de plus de 10 % d'un exercice à un autre, ladite variation sera plafonnée – la hausse comme à la baisse – à hauteur de 10 % du montant du chiffre d'affaires hébergement HT de l'exercice précédent.

Il est précisé que ne seront pas pris en considération pour la détermination du chiffre d'affaires hébergement du Preneur :

- les commissions versées aux Tour operator et agences pour la commercialisation des séjours, dans la limite maximum toutefois de 15 % du montant total du Chiffre d'affaires hébergement HT,*
- les rabais, ristournes, remises ou les avantages directs ou indirects consentis à la clientèle,*
- les dépôts de garantie versés par la clientèle,*
- les indemnités éventuellement perçues par le Preneur auprès de sa clientèle ou des compagnies d'assurance en cas de sinistres affectant les locaux loués,*
- les séjours et réservations annulés, sauf en cas de versement d'arrhes ou d'acompte*

Le Preneur communiquera les justificatifs des comptes ayant servi aux calculs du loyer du bail renouvelé, selon la formule ci-avant, certifié par son commissaire aux comptes. Le Bailleur

disposera de la faculté de faire contrôler et de vérifier l'exactitude des calculs, documents et informations utilisées par le Preneur, ce que ce dernier accepte.

Les Parties déclarent vouloir expressément écarter et déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce permettant la saisine du Juge des loyers commerciaux en vue de la fixation du loyer du bail renouvelé par la voie judiciaire.»

Article 5 – Intangibilité des autres dispositions du Bail commercial et de l'Avenant n°1

Le présent Avenant forme un tout indivisible avec le Bail commercial et son Avenant n°1.

Les autres dispositions du Bail commercial et de l'Avenant n°1 non affectées par le présent avenant demeurent inchangées et pleinement valables.

* * *

A la suite de quoi, les parties ont signé le présent avenant.

Fait en trois exemplaires
A Antibes
Le 1^{er} octobre 2018

Le Bailleur

Le Preneur

La société ZENITUDE GROUPE



VILLE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS

République Française – Département des Alpes Maritimes – Arrondissement de Grasse

Bordereau d'envoi

Date :

Nombre de page (hors page de garde) : **23**

Expéditeur : Direction Urbanisme
Unité Accueil : Agent D'accueil

Téléphone : 04.92.90.51.60

Télécopie : 04.92.90.52.57

Email : mairie@ville-antibes.fr

Parcelle : EX 5 – 46 (ex AB 210)

OBJET : Demande de documents administratifs

Construction d'un immeuble à Antibes dénommé « **RESIDENCE MAESTRIA** » sis 664 Route des Trois Moulins Cadastre EX 5 – 46 (ex AB 210)

Pièces jointes : PC 09 AO211 – Boîte 489W314

Accord du 10 Septembre 2010 à SARL « CORGERIM » pour la création d'une résidence pour étudiants, un changement de destination des constructions existantes et démolitions de deux bâtiments.

Transfert T01 accordé le 31 Mai 2011 à SARL « Résidence le Domaine de Manon »

PC 09 AO211 (modificatif 2)

Accord du 5 octobre 2012 à SARL « Résidence le Domaine de Manon », représenté par Monsieur Olivier GANIVENQ pour la modification et volume et des façades...

PC 09 AO211 (modificatif 3)

Accord du 12 novembre 2014 à SARL « Résidence le Domaine de Manon », représenté par Monsieur Olivier GANIVENQ pour la suppression de 8 places de parking extérieures...

DOC du 10 Novembre 2011

DAACT du 10 Décembre 2013

Attestation de contestation de la DAACT en date du 04 Février 2015

Non-joint : PC 79 AO220 / A 4729 – Boîte 283W295

Accord du 17 mars 1980 à la Société Anonyme « Laboratoire ARSAC » représenté par Monsieur Arturo LICENZIATI pour la construction d'un bâtiment à usage industriel

DOC en date du 17 février 1981

DAT en date du 22 janvier 1985

PC 83 AO48 / A 1025 – Boîte 290W510

Accord du 2 août 1983 à la Société Anonyme « Laboratoire ARSAC » représenté par Monsieur VACHER pour la modification du volume et de la tenue architecturale d'un bâtiment...

DOC en date du 5 août 1983

DAT en date du 3 octobre 1983

Certificat de conformité délivré le 2 octobre 1985 et le 17 juillet 1986 pour les 2 dossiers

PC 93 AO148 – Boîte 290W1110

Accord du 10 mai 1993 à ZAMBON France, représenté par Monsieur NATHAN, président pour une salle blanche

DOC en date du 17 mai 1993

Par ailleurs, les dossiers d'urbanisme référencés ci-dessus sont consultables aux Archives municipales situées :

12, rue du Général d'Andréossy - 06600 ANTIBES

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12 h et de 14 h à 17 h.

DÉPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE GRASSE

Direction Générale Adjointe de
la Proximité
Direction urbanisme



VILLE D'ANTIBES

ARRÊTÉ

PERMIS DE CONSTRUIRE valant
PERMIS DE DEMOLIR

Référence : AE/SFC
NB

demande de permis de construire n° PC 06004 09 A0211
déposée le 15/12/2009
Dossier complété : 08/04/2010

Original

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,
le 13/09/2010
 la notification faite
le 10/09/2010

et de la réception en
Sous-préfecture, le 21/09/2010

Pour le Maire,
Le Directeur Général
des Services,

Stéphanie PINTRE

Par :	SARL COGERIM
Représenté(e) par :	Monsieur DEUTSCH Philippe
Demeurant :	3, Avenue de la liberté 06000 NICE
Pour :	Création d'une résidence pour étudiants. Changement de destination des constructions existantes. Démolitions de deux bâtiments.
Sur un terrain sis à :	664 route des Trois Moulins
Référence(s) cadastrale(s) :	AB0210

Surfaces hors œuvre nette démolie 1063 m²

Surfaces hors œuvre créées

Brute : 18093 m²

Nette : 6136 m²

Nb de logements : 240

Nb de bâtiments : 3

Destination : Hébergement hôtelier

LE MAIRE D'ANTIBES

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants, R.111-1 et suivants,

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2002 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2010 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins,

Vu l'arrêté de délégation de fonction et de signature au 1er adjoint au Maire en date du 17 mars 2008 pris en application de la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2008,

Vu le règlement de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Croutons » autorisé le 17/04/1975,

Vu le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 janvier 1980 et modifié,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêts (P.P.R.I.F.) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2009,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé 29 décembre 1998,

Vu la Loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques,

Vu la Loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites,

Vu les avis favorables avec prescriptions, ci-annexés, en date du 21/01/2010 émis par l'Architecte des Bâtiments de France au titre des lois du 2 mai 1930 et du 31 décembre 1913 susvisées,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 06/01/2010 émis par la Direction Santé Environnement,

Vu l'avis favorable, ci annexé, en date du 18/01/2010 émis par Electricité Réseau Distribution France,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 02/02/2010 émis par Veolia,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 30/08/2010 émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours,

Considérant que le projet peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes,

Considérant que le projet peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit (article R111-3 du code de l'Urbanisme),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par la Direction Santé Environnement,

Considérant que la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristique du projet, (art R.111-6 du code de l'Urbanisme),

Considérant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques naturels et prévisibles par arrêté préfectoral en date du 29/12/1998 afin de déterminer les zones exposées au risque d'inondation et les mesures de prévention à mettre en œuvre,

Considérant la nécessité d'appliquer des prescriptions vis à vis des constructions, ouvrages et aménagements,

Considérant que l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (article R111-8 du code de l'Urbanisme),

Considérant que le projet peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions sus-visé émis par l'Architecte des Bâtiments de France,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

Le permis de construire est assorti des prescriptions particulières suivantes :

- Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées.
- Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes devront être respectées.

Conformément à l'avis du Service Etudes et Travaux d'Infrastructures Alignement :

- L'aménagement du parc de stationnement à usage privatif en sous-sol devra correspondre à la norme en vigueur (NF 9 91-120) conformément à l'article R. 111-6 du C.U.

Conformément à l'avis de la Direction Santé Environnement sus-visé :

- Compte-tenu de la proximité avec l'autoroute A8, voie bruyante de type 4, les bâtiments devront être isolés contre les bruits de l'espace extérieur conformément à l'arrêté ministériel en date du 06/10/1978, modifié le 23/02/1983, et au décret N°95.20 du 09/01/1995.
- Les pièces d'habitation devront respecter les prescriptions sanitaires des articles 40-1 et suivants du Règlement Sanitaire Départemental.
- Les modalités de stockage des déchets devront être conformes aux prescriptions de l'article 77 du Règlement Sanitaire Départemental et de l'Arrêté Municipal du 14 juin 2004 modifié.

Conformément à l'avis du Service Eaux Pluviales :

- Les caractéristiques du ou des bassins de rétentions et de leurs raccordements au réseau public d'eaux pluviales seront définies lors de la demande de branchement (convention de déversement ordinaire) prévue à l'article 19 du Règlement d'Assainissement Eaux Pluviales approuvé le 31 mars 2006. La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être conforme au règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- La réalisation du bassin de rétention devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et ce conformément à l'article 10-2 du Règlement d'Assainissement Eaux Pluviales. (« La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux (certificats de conformité, certificats administratifs, ...), et lors des visites ultérieures du service gestionnaire. »).
- Un système de collecte contrôlable (noues, caniveaux grilles, réseaux muni de regard à chaque changement de pente et de direction...) des eaux pluviales provenant des surfaces nouvellement imperméabilisées vers le bassin de rétention prévu à cet effet devra être réalisé.
- Les eaux issues du rabattement de nappe, du détournement de nappe phréatique ou de sources souterraines, ne sont pas autorisées dans le réseau d'eaux pluviales et ce conformément à l'article 13 du Règlement d'Assainissement Eaux Pluviales.

Conformément à l'avis du Service Assainissement :

- L'ensemble des modalités de raccordement au réseau public d'eaux usées (partie publique et privée du branchement, servitudes, organe de gestion, diagnostic du réseau par passage caméra, remise en état ...) devra être réalisé et régularisé en concertation lors du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier et suivant les prescriptions techniques et administratives du Service Instruction de l'Assainissement Collectif, conformément aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif, aux frais du pétitionnaire.

ARTICLE 3 : TAXES ET PARTICIPATIONS

La présente décision donnera lieu à la perception de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles et de la Taxe Départementale pour le financement du C.A.U.E. dont les montants seront notifiés ultérieurement.

La redevance d'archéologie préventive Instaurée par l'article 9 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 pourra être exigée du bénéficiaire de l'autorisation d'occupation des sols.

Antibes, le 10 SEP. 2010
Pour le Maire,

Jean-Pierre GONZALEZ
Premier Adjoint délégué en matière d'urbanisme,
Conseiller Régional,

La présente décision et le dossier sont transmis ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.424-12 du Code de l'urbanisme. La présente décision est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

PROROGATION : La durée de validité peut être prolongée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

PARTICIPATION EN CAS DE PERMIS ET DECLARATION PREALABLE TACITE : Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut par arrêté fixer les participations exigibles du bénéficiaire (article L.424-8 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS: Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS: Une décision administrative peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de 2 mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet.



ARRÊTÉ

Références : LK

TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE valant PERMIS DE DEMOLIR

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Demande de transfert de permis de construire n° PC 06004 09 A0211 T1
déposée le 04/04/2011

Original

Par : SARL RESIDENCE LE DOMAINE
DE MANON

Représenté(e) par : Monsieur GANIVENQ Olivier

Demeurant : 547 quai Des Moulins

Espace Don Quichotte – BP80123
34202 SETE

Pour : Création d'une résidence pour
étudiants.

Changement de destination des
constructions existantes.

Démolitions de deux bâtiments

Sur un terrain sis à : 664 route des Trois Moulins

Référence(s) cadastrale(s) : AB0210

Surfaces hors œuvre nette démolie 1 063 m²

Surfaces hors œuvre créées

Brute : 1 8093 m²
Nette : 6 136 m²

Nb de logements : 240

Nb de bâtiments : 3

Destination : Hébergement hôtelier

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,
le 2/5/2011
la notification faite
le 6/5/2011

et de la réception en Sous-
Préfecture, le 8/5/2011

Pour le Maire,
Le Directeur Général
des Services

Stéphane PINARD

LE MAIRE D'ANTIBES

Vu la demande de transfert du permis de construire en date du 4 avril 2011,

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants, R.111-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2002 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'urbanisme d'Antibes Juan-les-Pins,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2010 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Antibes Juan-les-Pins et celle du 13 mai 2011 approuvant le P.L.U., non encore exécutoire à ce jour,

Vu l'arrêté de délégation de fonction et de signature au Premier adjoint au Maire en date du 17 mars 2008 pris en application de la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2008,

Vu l'arrêté, en date du 10 septembre 2010 ayant accordé sur le terrain en cause un permis de construire valant permis de démolir à la SARL COGERIM, représentée par Monsieur DEUTSCH Philippe,

Vu les accords d'une part, du bénéficiaire du permis de construire valant permis de démolir, à savoir la SARL COGERIM représentée par Monsieur DEUTSCH Philippe, et d'autre part, du demandeur la SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON, représentée par Monsieur GANIVENQ Olivier, le nouvel acquéreur,

Vu l'avis du Préfet des Alpes Maritimes, consulté aux titres des articles L.422- 5 et L.422-6 du code de l'Urbanisme, ayant émis un avis conforme tacite réputé favorable conformément à l'article R.423-59 dudit code en date du 27 mai 2011.

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le bénéfice du permis de construire valant permis de démolir portant le numéro PC 06 004 09 A0211 accordé le 10 septembre 2010 est transféré à la SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON, représentée par Monsieur GANIVENQ Olivier.

ARTICLE 2 : Les articles de l'arrêté initial demeurent inchangés.

Le délai de validité du permis de construire initial demeure inchangé.

Antibes, le
Pour le Maire,

31 MAI 2011


Jean-Pierre GONZALEZ

Premier Adjoint délégué en matière d'urbanisme,
Conseiller Régional,

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée,
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

PROROGATION : La durée de validité peut être prolongée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

PARTICIPATION EN CAS DE PERMIS ET DECLARATION PREALABLE TACITE : Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut par arrêté fixer les participations exigibles du bénéficiaire (article L.424-6 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS: Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS: Une décision administrative peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de 2 mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet.



ARRÊTÉ

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Référence : NR/CCA
CD

Original

Demande de permis de construire n° PC 06004 09 A0211 M2
Déposée le 26/04/2012
Dossier complété : 16/07/2012
Dossier modifié : 31/08/2012 ; 05/09/2012


Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,
le 05/10/2012

la notification faite
le 10/10/2012

et de la réception en
Sous-préfecture, le 10/10/2012

Pour le Maire,
Le Directeur Général
des Services,


Stéphane FINTRE

Par :	SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON
Représenté(e) par :	Monsieur GANIVENQ Olivier
Demeurant :	547, quai des Moulins Espace Don Quichotte 34202 SETE CEDEX
Pour :	- Modifications du volume et des façades. - Aménagement de 15 logements supplémentaires, - Suppression de places de parking en sous sol. - Créations de places de parking extérieurs.
Sur un terrain sis à :	664, route des Trois Moulins
Référence(s) cadastrale(s) :	AB0210

Surfaces hors œuvre Nette : 5 m²

Nb de logements : 15 (soit 255 au total)

Nb de bâtiments : Inchangé

Destination : Inchangée = Hébergement hôtelier
(résidence étudiante)

LE MAIRE D'ANTIBES

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants, R.111-1 et suivants,

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Antibes Juan-Les Pins, rendu exécutoire le 16 juin 2011,

Vu l'arrêté de délégation de fonction et de signature au 1er adjoint au Maire en date du 17 mars 2008 pris en application de la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2008,

Vu la Loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites,

Vu la délibération du conseil municipal, en date du 15/11/2007, approuvant le Règlement du Service de l'Assainissement Collectif,

Vu l'arrêté, en date du 10/10/2010 ayant accordé sur le terrain en cause un permis de construire à SARL COGERIM,

Vu l'arrêté en date du 31/05/2011 ayant transféré le bénéfice du permis de construire susvisé à la SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON,

Vu les avis favorables, ci-annexés, en date du 28/09/2012 émis par l'Architecte des Bâtiments de France au titre des lois du 2 mai 1930 et du 31 décembre 1913 susvisées,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 25/07/2012 émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours,

Considérant que le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme),

Considérant que dans les zones exposées à des risques d'incendie de forêts sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UD 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques,

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours,

Considérant, en application des dispositions de l'article UD 3 du règlement du P.L.U susvisé, que les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères,

Considérant, en application des dispositions de l'article UD 4.2 du Règlement du P.L.U susvisé, que « Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le Règlement du Service de l'Assainissement Collectif. »,

Considérant que le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément à l'article R111-21 du Code de l'urbanisme),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par l'Architecte des Bâtiments de France,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire modificatif est accordé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

Le permis de construire modificatif est assorti des prescriptions particulières suivantes :

- **Les prescriptions émises dans l'avis susvisé, du Service Départemental d'Incendie et de Secours, devront être respectées.**
- **Conformément à l'avis du Service Voirie :**
 - **Une signalisation adaptée devra être installée pour gérer les sens de circulation.**
- **Conformément à l'avis du Service Assainissement :**
 - **L'ensemble des modalités de raccordement au réseau public d'eaux usées (partie publique et privée du branchement, servitude, organe de gestion, diagnostic du réseau par passage caméra, remis en état, ...) devra être réalisé et régularisé en concertation lors du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) et suivant les prescriptions techniques et administratives du service Instruction de l'Assainissement Collectif et aux prescriptions du Règlement d'Assainissement collectif, aux frais du pétitionnaire.**
 - **Les eaux de pompage de la nappe ou de drainage du bâtiment ne seront pas rejetées dans les réseaux publics d'Eaux Usées et d'Eaux Pluviales.**

Les réserves insérées dans l'arrêté initial susvisé demeurent applicables.

Le délai de validité du permis de construire reste inchangé.

ARTICLE 3 : TAXES ET PARTICIPATIONS

La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 du Code de la Santé Publique, et instaurée par délibération du Conseil Municipal de la commune d'Antibes du 16 juin 1969, modifiée, est fixée à : $25,52 \text{ €} \times 5 \text{ m}^2 = 127,60 \text{ €}$.

La présente décision donnera lieu à la perception de la Taxe Locale d'Equipement, de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles et de la Taxe Départementale pour le financement du C.A.U.E. dont les montants seront notifiés ultérieurement.

La redevance d'archéologie préventive instaurée par l'article 9 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 pourra être exigée du bénéficiaire de l'autorisation d'occupation des sols.



Antibes, le
Pour le Député-Maire,

05 OCT. 2012

Jean-Pierre GONZALEZ

Premier Adjoint délégué en matière d'urbanisme,
Conseiller Régional,

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

PROROGATION : La durée de validité peut être prolongée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

PARTICIPATION EN CAS DE PERMIS ET DECLARATION PREALABLE TACITE : Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut par arrêté fixer les participations exigibles du bénéficiaire (article L.424-6 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS: Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS: Une décision administrative peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de 2 mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet.

DÉPARTEMENT
DES ALPES-
MARITIMES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE GRASSE

Direction Générale Adjointe
Aménagement
et Développement
Durable du Territoire
Direction urbanisme



VILLE D'ANTIBES

ARRÊTÉ

PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF
Favorable avec prescriptions
Régularisation

Références : MLP/ABL
CV

Demande de permis de construire n° PC 06004 09 A0211 M03
Déposée le 15/05/2014
Dossier complété : 02/07/2014

Original

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie,
le 13/04/2014.
 la notification faite
le 17/04/2014.

et de la réception en
Sous-préfecture, le

19/04/2014.

Pour le Maire,
Le Directeur Général
des Services

Stéphane PINTRE

Par : SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE
MANON

Représenté(e) par : Monsieur GANIVENQ Olivier

Demeurant : 547, quai des Moulins

Espace Don Quichotte

BP 123

34202 SETE

Pour : Suppression de 8 places de parking
extérieures.

Création de 8 places de parking en
sous-sol

Mise en place de panneaux solaires,
aménagement d'un local poubelles.

Construction d'un local sanitaire
piscine, d'un transformateur électrique.

Modification des façades (conduit de
cheminée)

Sur un terrain sis à : 664, Route des Trois Moulins

Référence(s) cadastrale(s) : AB0210

Surface de plancher

Démolie : 0 m²

Créée : 10 m²

Nb de logements : 0

Nb de bâtiments : 0

Destination : Habitation d'intérêt collectif

LE MAIRE D'ANTIBES

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants, R.111-1 et suivants,

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Antibes Juan-Les Pins, rendu exécutoire le 16 juin 2011,

Vu l'arrêté de délégation de fonctions et de signature de Monsieur le Maire à Monsieur Patrick DULBECCO en matière d'urbanisme, d'environnement et de développement durable en date du 1er avril 2014,

Vu la Loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques,

Vu la Loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites,

Vu le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 janvier 1980 et modifié,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêts (P.P.R.I.F.) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2009,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31/03/2006, approuvant le Règlement d'assainissement des eaux pluviales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15/11/2007, approuvant le règlement du Service de l'Assainissement Collectif,

Vu l'arrêté (modifié), en date du 10/09/2010, notifié le même jour, ayant accordé sur le terrain en cause un permis de construire à la SARL COGERIM représentée par Monsieur DEUTSCH Philippe,

Vu l'arrêté en date du 31/05/2011, notifié le 06/06/2011 ayant transféré le bénéfice du permis de construire susvisé à la SARL RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON, représentée par Monsieur GANIVENQ Olivier,

Vu la mise en demeure de régulariser des travaux en date du 21/03/2014 suite à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, en date du 10/12/2013,

Vu les avis favorables, ci-annexés, en date du 10/07/2014 émis par l'Architecte des Bâtiments de France, au titre des Lois du 31 décembre 1913 et du 02 mai 1930,

Vu l'avis favorable, ci-annexé, en date du 09/07/2014, émis par le Syndicat Mixte Sophia-Antipolis,

Vu l'avis favorable, ci-annexé, en date du 18/07/2014, émis par la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, Direction Générale Adjointe Services de Proximité, Direction EnviNet,

Vu l'avis favorable, ci-annexé, en date du 05/08/2014 émis par la Direction Générale de l'Aviation Civile,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 29/08/2014 émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours,

Vu l'avis tacite réputé favorable, en date du 03/07/2014, d'Electricité Réseau Distribution de France,

Considérant que le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (conformément à l'article R111-2 du Code de l'urbanisme),

Considérant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêts (P.P.R.I.F.) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2009 déterminant les zones exposées au risque d'incendies de forêts et les mesures de prévention à mettre en œuvre,

Considérant, conformément à l'article UZ 2.2 du règlement du P.L.U. susvisé, que dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées à l'article UZ 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques,

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes,

Considérant l'article UZ 4.2 du règlement du P.L.U. susvisé, qui stipule que les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du Service de l'assainissement collectif,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire modificatif est accordé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

Le permis de construire modificatif est assorti des prescriptions particulières suivantes :

- Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son avis susvisé devront être respectées.
- Conformément à l'avis de la Direction Santé Environnement Développement Durable susvisé :
 - L'immeuble devra posséder un local spécial, clos et ventilé pour le stockage des récipients à ordures ménagères. Il devra respecter les prescriptions techniques de l'article 77 de l'Arrêté Préfectoral du 01/01/1980 portant Règlement Sanitaire Départemental et de l'article 5.4 de l'Arrêté Municipal n°1068/4 du 14 juin 2004 modifié le 05/03/2008 ;
 - La piscine et ses équipements devront se conformer aux prescriptions des articles D1332-1 à 13 du code de la santé publique.
- Conformément à l'avis émis par le Service Assainissement Collectif, Direction Réseaux et Infrastructures :
 - L'ensemble des modalités de raccordement au réseau public d'eaux usées (partie publique et privée du branchement) devra être réalisé, régularisé et remis en état en concertation lors du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier et suivant les prescriptions techniques et administratives du Service Instruction de l'Assainissement Collectif, conformément aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif, aux frais du pétitionnaire.

- Les réserves insérées dans l'arrêté initial susvisé restent applicables.
- Le délai de validité du permis de construire initial demeure inchangé.

ARTICLE 3 : TAXES ET PARTICIPATIONS

La présente décision donnera lieu à la perception de la Taxe communale d'Aménagement (taux 5%) et de la Taxe départementale d'Aménagement (taux 2,5%) dont les montants vous seront notifiés ultérieurement.

La redevance d'archéologie préventive instaurée par l'article 9 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 pourra être exigée du bénéficiaire de l'autorisation d'occupation des sols.

POUR INFORMATION :

Conformément à la délibération du 12 juillet 2012 et à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) est instituée sur le territoire de la Commune en remplacement de la Participation pour Raccordement à l'Egout (informations disponibles auprès du Service Assainissement joignable au 04.92.90.47.66).



Antibes, le 12 NOV. 2014
Pour le Député-Maire,

Patrick DULBECCO

Adjoint au Maire

Délégué à l'urbanisme, à l'environnement
et au développement durable

La présente décision et le dossier sont transmis ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.424-12 du Code de l'urbanisme. La présente décision est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

PROROGATION : La durée de validité peut être prolongée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

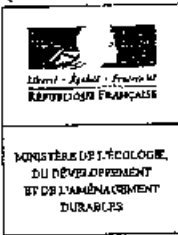
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

PARTICIPATION EN CAS DE PERMIS ET DECLARATION PREALABLE TACITE : Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut par arrêté fixer les participations exigibles du bénéficiaire (article L.424-6 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS: Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS: Une décision administrative peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de 2 mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet.



Déclaration d'ouverture de chantier

N° 13407*01

Déclarer que vous avez commencé les travaux
ou aménagements autorisés.

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 16.11.2011

Cachet de la Mairie de Sete



1- Désignation du permis

- Permis de construire ⇒ N° 06004 09 A 0211 T4
- Permis d'aménager ⇒ N°

2- Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination: RESIDENCE LE DOMAINE DE MANON Raison sociale: SARL

N° SIRET: 490241056 Catégorie juridique:

Représentant de la personne morale: Madame Monsieur

Nom: GANIVENO Prénom: OLIVIER

3- Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) titulaire(s) de l'autorisation)

Adresse : Numéro : 547 Voie : Quai des Moulins

Lieu-dit : Espace don Quichotte Localité : SETE

Code postal : 34202 BP : 89123 Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4- Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : 10.11.2011

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui Non

Surface hors œuvre nette créée (en m²) : 6136

Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

- Logement Locatif Social :
 Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) :
 Prêt à taux zéro :
 Autres financements :

Je certifie exactes les informations ci-dessus

A Sete, le 10/11/2011

Le : _____



Signature du (ou des) déclarant(s)

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfection toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa

N° 13408*02

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 23 DEC. 2013

Cachet de la mairie et signature du receveur

1. Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇨ N° 0600409A0211

Permis d'aménager ⇨ N°

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au :

Déclaration préalable ⇨ N°

2. Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Residence Domaine de Manon Raison sociale : SARL

N° SIRET : 490241056 Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : GANIVENQ Prénom : OLIVIER

3. Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Nous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis)

Adresse : Numéro : 547 Voie : Quai des Moulins

Lieu-dit : Localité : SETE

Code postal : 34202 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4. Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 10/12/2013

Changement de destination effectué le :

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface créée (en m²):

6141

Nombre de logements terminés:

255

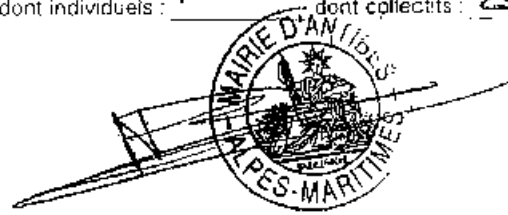
dont individuels:

dont collectifs:

255

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

- Logement Locatif Social :
- Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) :
- Prêt à taux zéro :
- Autres financements :

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹A SeteA ANTIBESLe : 10/12/2013

Le :

Signature du (ou des) déclarant(s)

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

LOIC FAGOT
architecte DPLG
n° d'inscription 35408
161 ch de la Fontaine
06530 LE TIGNET

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux):

- AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme];
- AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme];
- AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant

Direction Générale
Adjointe Aménagement
et Développement
Durable du Territoire



Direction Urbanisme
Service Contentieux

ATTESTATION
DE CONTESTATION
DE LA D.A.A.C.T.

Permis de construire n°	: PC 06004 09 A0211	A DEMOLIR :	
Accordé le	: 10/09/2010, modifié le 05/10/2012	Surface de plancher	: 1063m ²
A	: SARL LE DOMAINE DE MANON	A CONSTRUIRE :	
Représenté(e) par	: Monsieur GANIVENQ Olivier	Surface de plancher	: 6796 m ²
Demeurant	: Espace Don Quichotte 547 Quai des Moulins 34202 SETE CEDEX	Nombre de bâtiments	: 3
Domicilié(e) chez	: /	Nombre de logements	: 255
Dépôt D.A.A.C.T.	: 23/12/2013	Destination	: Hébergement hôtelier (résidence pour étudiants)
Mise en demeure du (Arts.R.462-6, R.462-7 du C.U)	: 21/03/2014		
Régularisation	: PC 06004 09 A0211 M03 accordé le 12/11/2014		
Pour	: Une résidence pour étudiants comportant divers services (cafétéria, salle fitness, piscine, etc)	Section cadastrale	: AB0210
Sur un terrain sis	: 664 route des Trois Moulins		
Visite de récolement	: 03/02/2014 et 08/01/2015		

Le 09/01/2015, le Maire de la commune d'ANTIBES - JUAN LES PINS atteste contester la
«Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux» :

- Avis défavorable du service eaux pluviales.
- Avis défavorable du service eaux usées.
- Avis défavorable du service voirie.
- Avis défavorable du service Direction Santé Environnement Développement Durable.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Antibes le

04 FEV. 2015



Patrick DULBECCO
Adjoint au Maire
Délégué à l'urbanisme, à l'environnement
et au développement durable

Ce tableau certifié par l'EMPRUNTEUR et approuvé par la BANQUE sera remis au notaire rédacteur.

La stipulation contenue au paragraphe 1 qui précède n'est acceptée par la BANQUE qu'en faveur des acquéreurs dont le prix d'acquisition et ses modalités de paiement auront été acceptés préalablement et par écrit par cette dernière.

L'acceptation par les acquéreurs de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans les actes de ventes à intervenir en leur faveur.

Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la BANQUE par simple lettre par les soins du notaire rédacteur de l'acte de vente."

Par suite de ce qui précède :

- l'**ACQUEREUR** aux présentes a pris connaissance des stipulations pour autrui qui précèdent, et les accepte.
- Le **VENDEUR** donne mandat au notaire soussigné de verser à la banque la partie du prix payé comptant aux termes des présentes.

CONDITIONS SPECIFIQUES A UNE ACQUISITION DANS UNE "RESIDENCE ETUDIANTS AVEC SERVICES"

Le présent contrat porte sur des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dont la destination principale est **UNE RESIDENCE POUR ETUDIANTS AVEC SERVICES**.

En même temps que son contrat de réservation, l'**ACQUEREUR** aux présentes a signé un bon de commande de mobilier sous l'intitulé "kit meubles"(1°).

Dans ce même contrat de réservation, il a été prévu que l'**ACQUEREUR** devait signer concomitamment aux présentes un contrat de bail commercial de biens immobiliers meublés au profit d'un exploitant (2°).

1°) Signature d'un bon de commande de mobilier

Devant s'agir de location meublée, l'**ACQUEREUR** aux présentes sait qu'il doit garnir les locaux qu'il donne à bail du mobilier nécessaire à leur exploitation. A cet effet, un "Kit meubles" a été signé par l'**ACQUEREUR** aux présentes, concomitamment à son contrat de réservation.

Un exemplaire de ce "kit meubles" demeurera joint et **annexé** aux présentes après mention.

Le prix du mobilier, indiqué en première partie d'acte, a été payé comptant ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné.

Dans le contrat de réservation, il était convenu que le **VENDEUR** s'engageait à faire signer par l'**ACQUEREUR** concomitamment à la signature du présent acte, le bon de commande mobilier correspondant au "kit meubles" Cependant, contrairement aux stipulations du contrat de réservation, les parties conviennent expressément que ce bon de commande sera régularisé directement entre elles, sans l'intervention du notaire soussigné, postérieurement aux présentes, le tout sous leur entière responsabilité.

2°) Signature d'un contrat de bail commercial

1/-

L'**ACQUEREUR** s'est obligé à donner à bail commercial les biens et droits immobiliers acquis aux termes des présentes, équipés et meublés, à la société dénommée **VILLAGE CENTER GESTION, Société à responsabilité Limitée**, au capital

de 250.000 € dont le siège social est à SETE (34200), Espace Don Quichotte, 547 quai des Moulins.

Il résulte du contrat de réservation régularisé entre les parties que la présente vente est soumise à la condition essentielle et déterminante que l'**ACQUEREUR** régularise concomitamment aux présentes, le bail commercial au profit de la SARL VILLAGE CENTER GESTION

Précision étant ici faite qu'un projet du bail, a été communiqué à l'**ACQUEREUR** lors de la signature de son contrat de réservation, comme figurant en annexe dudit avant-contrat..

Cependant, contrairement aux stipulations du contrat de réservation, les parties conviennent expressément que le contrat de bail commercial entre l'**ACQUEREUR** et la SARL VILLAGE CENTER GESTION sera régularisé directement entre elles, sans l'intervention du notaire soussigné, postérieurement aux présentes, le tout sous leur entière responsabilité.

Ce bail sera consenti et accepté pour une durée de 9 ans sans possibilité de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

S'agissant d'une location meublée, l'**ACQUEREUR** aux présentes pourra bénéficier, dès lors qu'il remplira les conditions nécessaires, du statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP).

L'**ACQUEREUR** aux présentes reconnaît d'ailleurs avoir été parfaitement informé, préalablement à la signature de son contrat de réservation, sur le statut de loueur en meublé professionnel ou non, ses principes, obligations et incidences. Il confirme par les présentes en avoir parfaitement compris les termes et l'ensemble des obligations juridiques, comptables, sociales et fiscales en découlant.

II/-

Aux termes du contrat de bail, la société VILLAGE CENTER GESTION s'engagera auprès du bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle, dans les conditions prévues par l'article 261D - 4° - b du code général des impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du bail la T.V.A.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** pourra bénéficier de l'assujettissement à la T.V.A sur les locations (dès lors également qu'il remplira les conditions nécessaires), et donc de sa récupération.

Informations de l'ACQUEREUR

Pour information de l'**ACQUEREUR**,

a) les dispositions des **articles 261 D 4° du CGI**, visé ci-dessus, et **293 F I et II** sont rapportées ci-après :

- **article 261 D 4° :**

« Sont exonérées de la TVA...

« 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant

qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b.

d. Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces villages résidentiels de tourisme s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs définie par l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme. »

- article 293 F :

« I - Les assujettis susceptibles de bénéficier de la franchise mentionnée à l'article 293 B peuvent opter pour le paiement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

II - Cette option prend effet au premier jour du mois au cours duquel elle est déclarée.

Elle couvre obligatoirement une période de deux années, y compris celle au cours de laquelle elle est déclarée... »

b) et les précisions qui suivent lui sont communiquées :

- l'**ACQUEREUR**, s'il n'est pas domicilié fiscalement dans l'Union Européenne, doit pour bénéficier du remboursement de TVA, avoir désigné un représentant fiscal en France.

- en cas de cession ou d'apport des biens objet des présentes jusqu'au commencement de la dix neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement, l'**ACQUEREUR** sera tenu de procéder aux reversements de la TVA prévus par l'article 207 III 1 de l'annexe II du Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun. Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle le bien immobilier a été acquis, sauf application de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

- des sanctions pour non respect par l'**ACQUEREUR** de ses engagements, consistant en la remise en cause de l'imposition à la TVA de l'opération depuis l'origine, seront appliquées par l'administration fiscale.

Déclarations de l'ACQUEREUR et du VENDEUR

L'**ACQUEREUR** déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever du régime de la TVA sur ces locations et notamment que le preneur a l'obligation d'être en mesure de fournir lesdits services selon les modalités et conditions prévues par l'instruction susvisée.

L'**ACQUEREUR** s'engage à effectuer une déclaration d'existence auprès du Service des Impôts compétents et à opter (dans la mesure où il est susceptible de bénéficier des franchises de l'article 293 B du Code Général des Impôts) pour l'assujettissement des loyers à la TVA, conformément à l'article 293 F I et II du Code Général des Impôts. Il déclare être parfaitement informé que cette option doit être adressée impérativement à la Recette des Impôts compétente, selon la situation des immeubles loués, dans un délai de **QUINZE (15) jours suivant l'acte notarié.**

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces obligations et plus spécialement des termes dans lesquels elles sont retranscrites dans le bail sous seing privé conclue avec la société **VILLAGE CENTER GESTION**.

L'ACQUEREUR déclare également faire son affaire personnelle de la régularisation, puis de la poursuite et du renouvellement du bail commercial à son échéance et du maintien effectif au travers dudit bail de l'activité économique de résidence avec services.

Par ailleurs, il déclare être parfaitement informé de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la dix-neuvième année suivant celle de l'acquisition ou de l'achèvement.

De son côté, le **VENDEUR** déclare ne prendre aucun engagement quant à l'exploitation ou à sa continuation, ni quant au maintien du régime Fiscal actuellement en vigueur et s'oblige uniquement, en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de constructeur et de vendeur.

3°) Mandat conféré à la société GEFI

En tant que de besoin, **L'ACQUEREUR** confirme le mandat conféré au Cabinet d'Expertise Comptable **GEFI** dont le siège est situé 41 chemin du Vieux Chêne, 38240 MEYLAN ou tout autre société que le **VENDEUR** lui substituerait, à l'effet d'effectuer la mission définie dans ce document, et notamment la demande de remboursement de crédit de T.V.A. grevant l'acquisition objet des présentes et le mobilier, et de faire pendant cette période les déclarations nécessaires, recevoir les demandes de l'administration et y répondre.

Le mandat ainsi donné à cette société ne confèrera pas à celle-ci la qualité de représentant fiscal. Ce mandat pourra concerner tant la récupération de TVA que les modalités de déclaration fiscales des revenus dégagés par les biens et droits immobiliers objets des présentes. **L'ACQUEREUR** déclare avoir à ce jour fixé les modalités et l'étendue du mandat directement avec le mandataire.

L'ACQUEREUR s'interdit de faire quoi que ce soit qui gênerait, retarderait ou qui rendrait impossible la demande qui sera faite en vertu des pouvoirs ci-dessus visés. Notamment, il s'oblige à conférer à l'Administration Fiscale toutes garanties que celle-ci exigerait sous peine de déchéance des délais de paiement fixés aux présentes. Enfin, **L'ACQUEREUR** s'oblige en tant que de besoin à régulariser toutes demandes ou toutes pièces qui seraient nécessaires au bon établissement des dossiers fiscaux et ce dans un délai de huit jours de la demande qui pourrait lui être faite.

AVERTISSEMENT – FORMALITES FISCALES –BIC -TVA

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de la nécessité de respecter le délai de quinze jours à compter des présentes pour accomplir l'ensemble des formalités fiscales inhérentes à l'opération objet des présentes, tant en matière de BIC que de TVA.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître le détail de ces formalités et en faire son affaire personnelle dès lors qu'il n'aurait pas mandaté un professionnel comptable ou autre, pour les accomplir.

USAGE DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DES APPARTEMENTS ET SPECIALEMENT DES LOCAUX DE SERVICES

Chaque **ACQUEREUR**, du fait de son acquisition, s'oblige à adhérer ou souscrire aux droits et obligations qu'entraîne l'existence de services spécifiques rendus sous forme de prestations communes à chaque lot privatif d'habitation. L'existence et l'utilité de ces services sont déterminantes pour la jouissance de chacun de ces lots, car, en l'absence de ces prestations, il n'aurait pas été procédé à l'acquisition des lots concernés. En conséquence, chaque copropriétaire s'oblige à faire respecter par ses locataires ou ayants droit les mêmes obligations.

Les activités de service ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions prévues au règlement de copropriété et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans les locaux. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les locaux ne pourront être utilisés qu'à l'usage exclusif de services, auquel ils sont destinés ; seul un changement de nature du service résidentiel pourra être effectué, dans le respect de la destination générale de l'immeuble. En aucun cas, ils ne devront être affectés à l'usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité professionnelle ou industrielle.

CONTRAT PRELIMINAIRE

La vente objet des présentes a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 janvier 1967, établi sous signatures privées, aux termes duquel le **VENDEUR** s'est obligé, vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**, à lui vendre, par préférence, les **BIENS** faisant l'objet des présentes.

En contrepartie, l'**ACQUEREUR** a effectué un dépôt de garantie ayant servi au financement d'une partie du prix de cette vente ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Cependant dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** aurait obtenu un prêt finançant la totalité du prix, cette somme lui sera, soit restituée, soit viendra en déduction des frais d'acte dès lors qu'ils seraient à sa charge.

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants. Il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues; seules celles résultant des présentes et des dispositions de l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, constituent la loi des parties.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** a notifié à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît ledit contrat de réservation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aux termes de ladite lettre et/ou du contenu du contrat de réservation, le **VENDEUR** a informé l'**ACQUEREUR** de la faculté qui lui est offerte par la loi de se rétracter pendant un délai de sept jours commençant à courir à compter de la réception par l'acquéreur de la notification.

Ce délai s'étant écoulé sans que l'**ACQUEREUR** ait usé de cette faculté de rétractation, la condition résolutoire affectant ledit contrat de réservation est caduque et la vente réalisable.

NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le notaire soussigné a notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte ainsi que le cahier des conditions générales sus-analysé, à l'**ACQUEREUR** qui reconnaît les avoir reçu, ainsi qu'il résulte de l'avis de réception demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance de ce projet d'acte ainsi que du cahier des conditions générales joint;
- avoir comparé leurs conditions avec le contrat de réservation ;
- savoir que la réglementation lui accorde un délai d'un mois à compter de la notification du projet pour analyser ces pièces ainsi que celles ayant fait l'objet d'un dépôt à l'Etude, en application de l'article R. 261-30 du code de la construction et de l'habitation ;