

DEFRICHEMENT - LISTE DES DOCUMENTS			
Numéro	Nom	Indice	Echelle
DEFR			
DEFR 0	LISTE DES DOCUMENTS		-
DEFR 00	NOTICE CERFA		-
DEFR N1	PLAN DE SITUATION		1:25 000
DEFR N2-a	EXTRAIT CADASTRAL		
DEFR N2-b	EMPRISE DES SURFACES A DEFRIKER		1:1000
DEFR N2-c	PHOTOGRAPHIES		



LISTE DES DOCUMENTS

DEFR 0

Echelle(s):		Format: A3		Approuvé par : Vérificateur			
Num. projet 2332		Corps d'état		Dessiné par : Auteur			
Emetteur		Phase	Type document	Niveau	Bâtiment	Numéro d'ordre	Indice

LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : _____

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIÈRE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
06 085	AA	118	78 02 ca (m ²)	4 1 2 3 ca (m ²)	
		112	4 1 6 ca (m ²)	1 6 7 ca (m ²)	
		114	2 4 1 ca (m ²)	1 1 0 ca (m ²)	
		116	8 1 4 ca (m ²)	0 ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	
			ca (m ²)	ca (m ²)	

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC).

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface totale à défricher : 4 4 0 0 ca (1ca = 1m²)

N° du département unique ou principal des travaux 0 6

Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 _____ N° de département 3 _____

Destination principale des terrains après défrichage (pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...) : **ACTIVITE TERTIAIRE**

Projet nécessitant un permis de construire (cocher la case si "oui") :

Autres autorisations ou déclarations déjà déposées relatives au projet (cocher la case si "aucune") :

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-proprétaire,...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE
Société COSMO INTERNATIONAL INGREDIENTS, représentée par son Directeur Général M Yannick MAESTRO	nu-proprétaire	855 avenue du Docteur Maurice Donat, 06250 MOUGINS	+33 4 83 88 07 07 ou +33 6 60 85 56 34

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 ^{ème} ou au 1/50000 ^{ème}) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	<input type="checkbox"/>
Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	<input type="checkbox"/>
6	<ul style="list-style-type: none"> · Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas ; <i>ou dans le cas contraire :</i> · Etude d'impact ; 	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	<input type="checkbox"/>
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	<input type="checkbox"/>
Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	<input type="checkbox"/>
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>
Habilitation du signataire à déposer la demande :			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	<input type="checkbox"/>
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	<input checked="" type="checkbox"/>
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	<input type="checkbox"/>

ENGAGEMENTS ET SIGNATURE

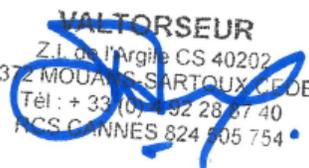
Je soussigné (nom et prénom) : Thierry d'AMORE

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le |_|_|/|_|_|/|_|_|_|_|

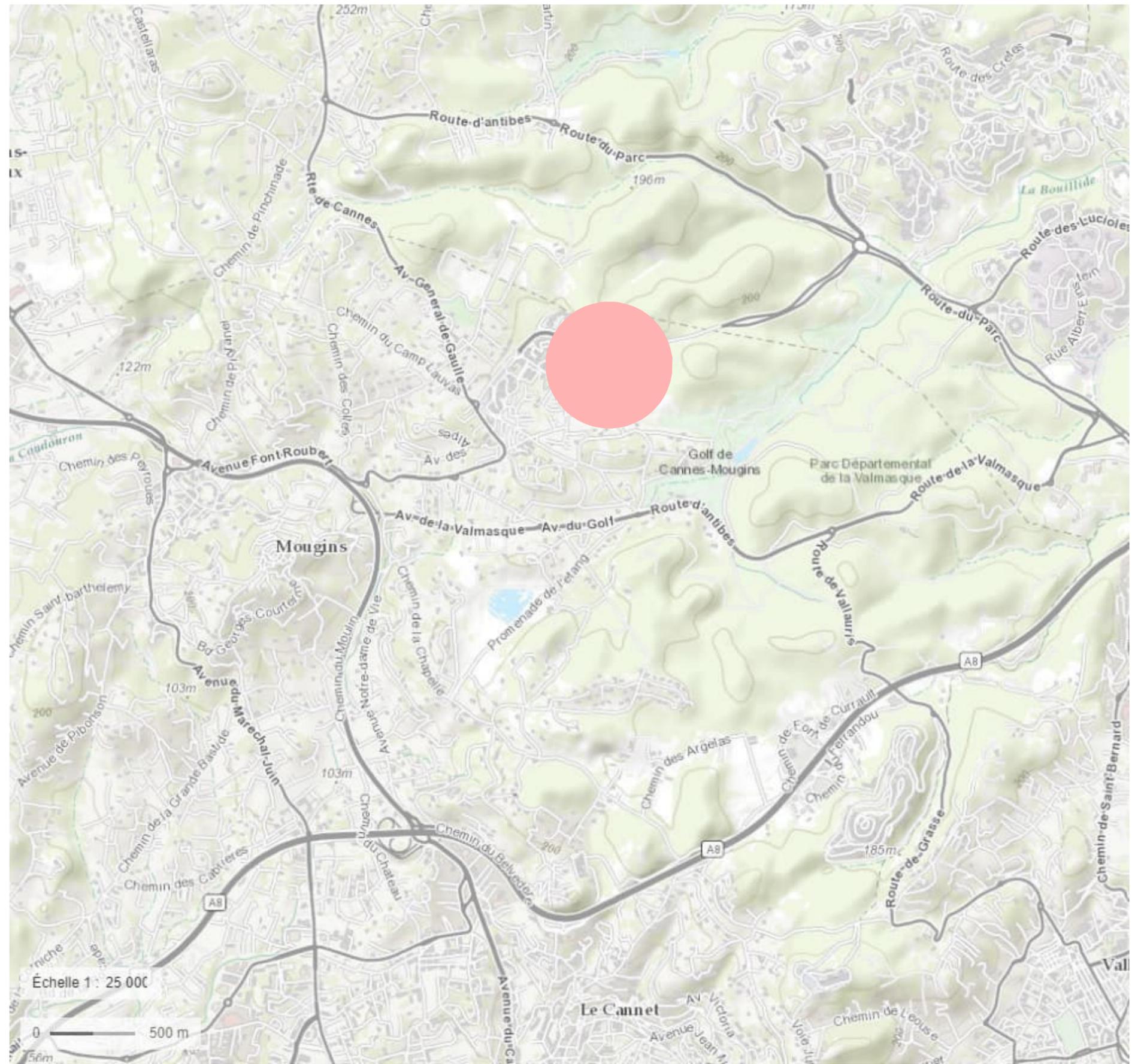
cachet (le cas échéant) et signature du demandeur



VALTORSEUR
 Z.I. de l'Argile CS 40202
 06372 MOUANS-SARTOUX CEDEX
 Tél : + 33 (0) 4 92 28 37 40
 RCS CANNES 824 505 754

MENTIONS LÉGALES

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.



PLAN DE SITUATION

DEFR N1

Echelle(s): 1:25 000

Format: A3

Approuvé par : Vérificateur
 Dessiné par : Auteur

Num. projet
2332

Emetteur

Corps d'état

Phase

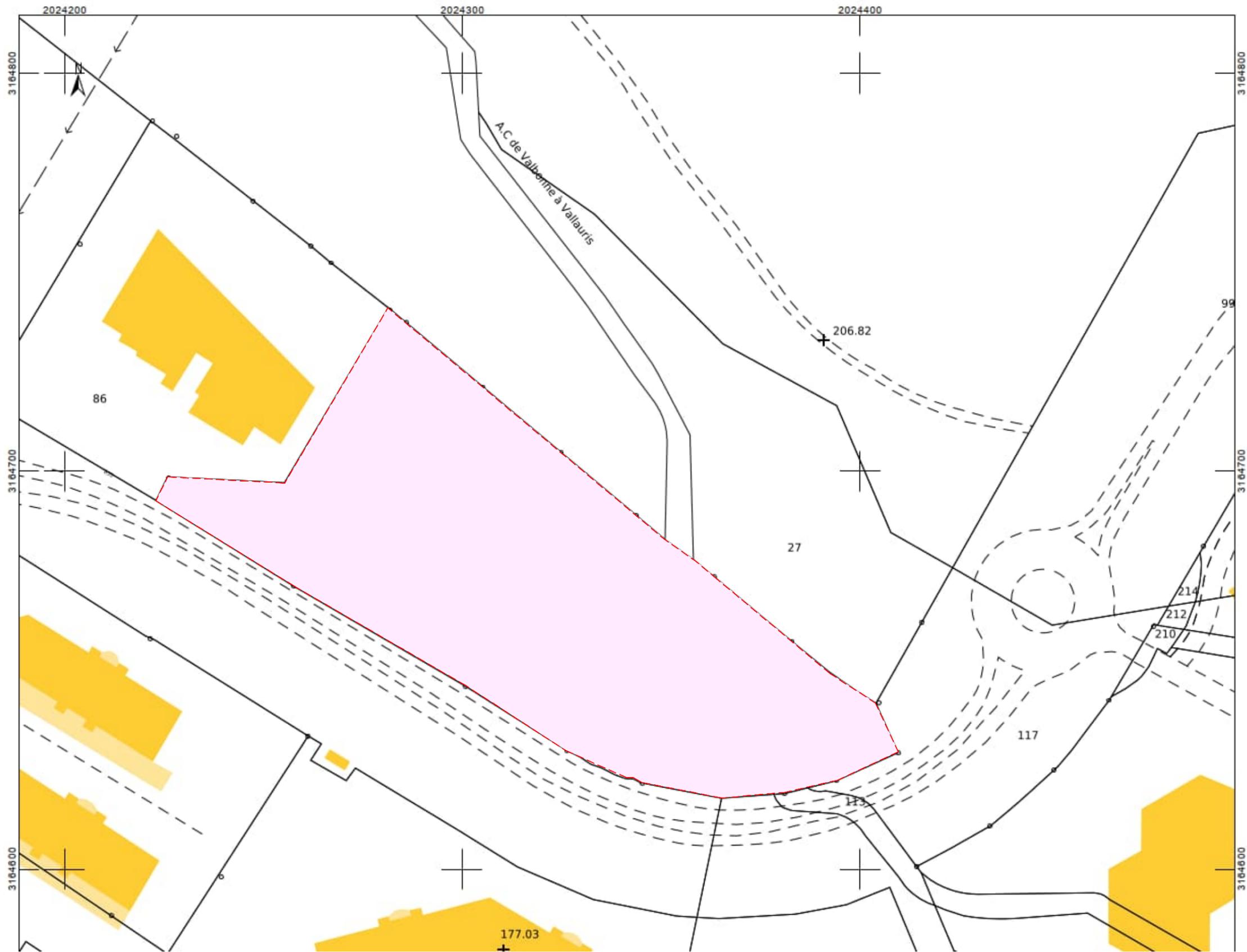
Type document

Niveau

Bâtiment

Numéro d'ordre

Indice

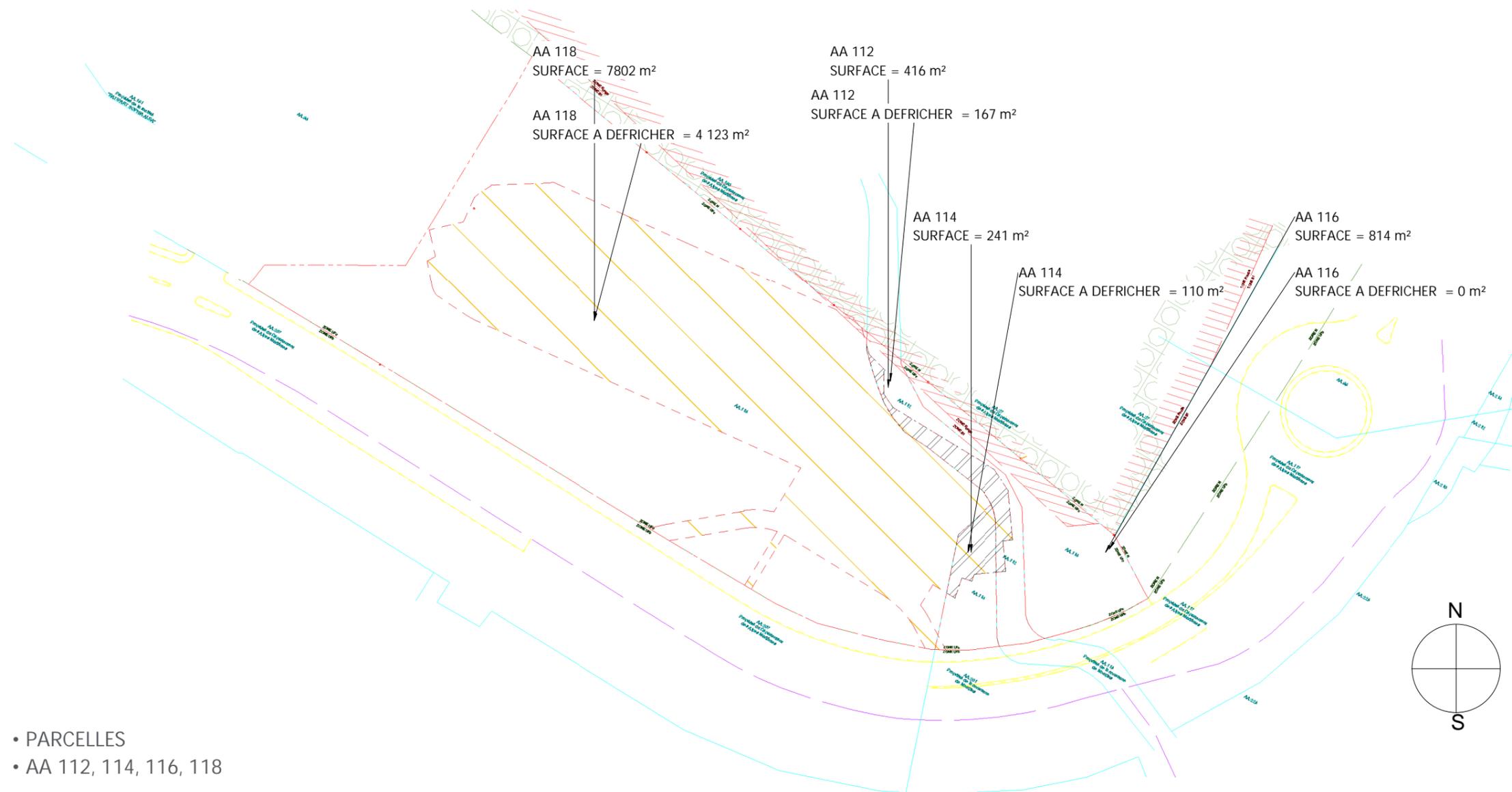


- PARCELLES
- AA 112, 114, 116, 118

EXTRAIT CADASTRAL

DEFR N2-a

Echelle(s): 1 : 1000		Format: A3		Approuvé par : Vérificateur					
Num. projet 2332		Emetteur		Corps d'état		Phase		Type document	
						Niveau		Bâtiment	
								Numéro d'ordre	
								Indice	



« Sur la parcelle soumise à Autorisation de Défrichage, 2 études parallèles sont en cours de chiffrage afin d'être menées dans le but d'une gestion durable du boisement :

- Marquage de conformité vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage. Un marquage des arbres à abattre va être effectué par l'Office Nationale des Forêts en coordination avec la Paysagiste afin d'être conforme vis-à-vis des Obligations Légales de Débroussaillage avec entre autre une suppression des sujets dépérissant au profit de jeunes sujets et la préservation des espèces feuillus (chênes verts et pubescents) au détriment des conifères (pins d'Alep). Les travaux d'abattage seront effectués par une Entreprise spécialisée sous le contrôle du Paysagiste hors des périodes de nidification. Les déchets verts seront broyés et rependus sur une épaisseur de 5cm. La strate arbustive est actuellement débroussaillée.
- Etude phytosanitaire du Patrimoine Arboré existant. L'expert arboricole de l'Office Nationale des Forêts va réaliser un diagnostic phytosanitaire des sujets existants sur la parcelle projet afin de sélectionner les sujets à mettre en valeur, de supprimer les sujets dépérissant ou présentant des risques pour les usagers. Les travaux résultant de cette étude seront réalisés par une entreprise spécialisée. »

EMPRISE DES SURFACES A DEFRICHER

DEFR N2-b

Echelle(s): 1 : 1000

Format: A3

Approuvé par : Vérificateur

Dessiné par : Auteur

Num. projet
2332

Emetteur

Corps d'état

Phase

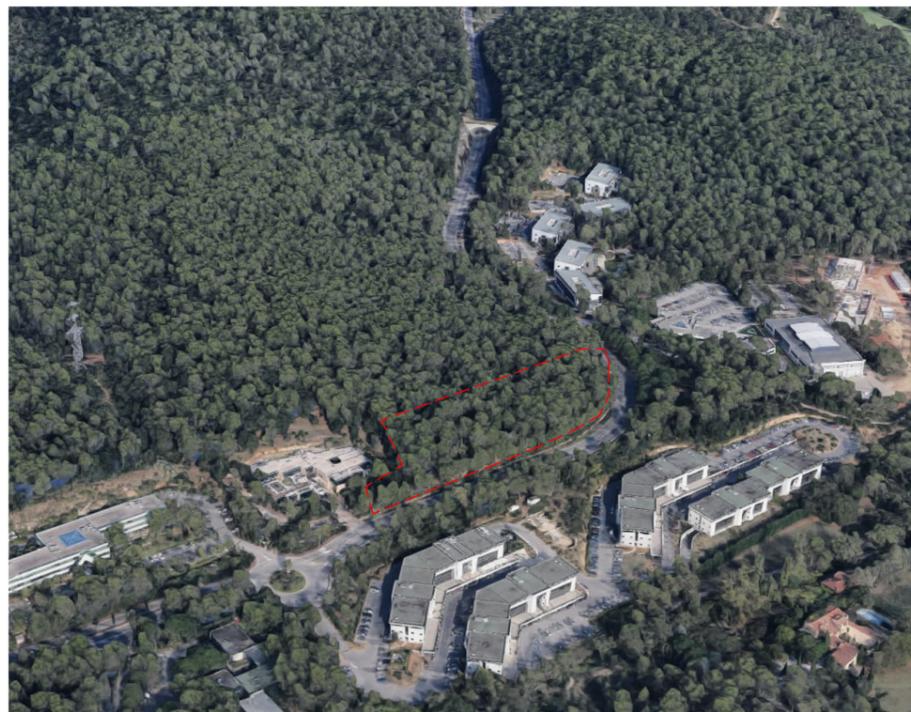
Type document

Niveau

Bâtiment

Numéro d'ordre

Indice



VUE SUD OUEST



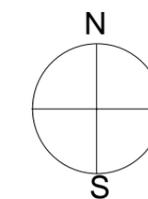
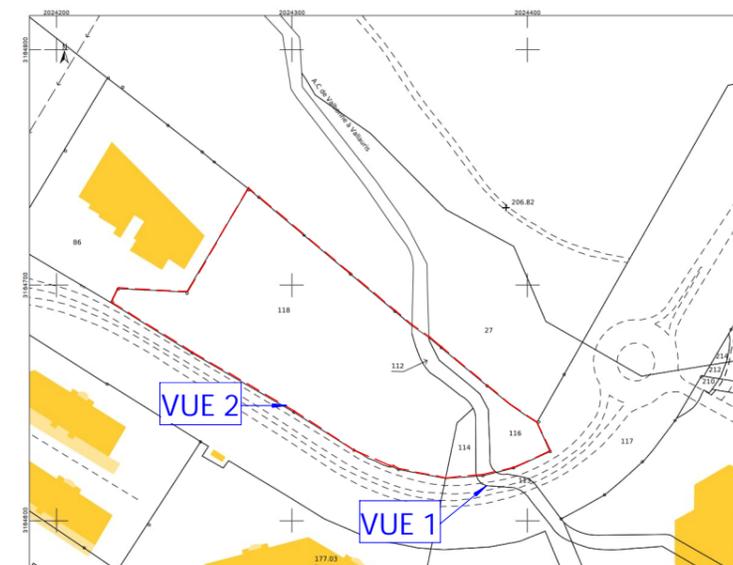
VUE 1



VUE SUD EST



VUE 2



PHOTOGRAPHIES

DEFR N2-C

Echelle(s): 1 : 1000

Format: A3

Approuvé par : Vérificateur
Dessiné par : Auteur

Num. projet
2332

Emetteur

Corps d'état

Phase

Type document

Niveau

Bâtiment

Numéro d'ordre

Indice

DEFRICHEMENT - LISTE DES ANNEXES			
Numéro	Nom	Indice	Echelle
DEFR N3	ATTESTATION DE PROPRIETE		-
DEFR N8	JUSTIFICATIFS D'ACCORD DES PROPRIETAIRES		-
DEFR N12	HABILITATION A DEPOSER LA DEMANDE		-

	DEFR	Echelle(s):		Format: A3		Approuvé par : Vérificateur Dessiné par : Auteur			
		Num. projet 2332	Emetteur	Corps d'état	Phase	Type document	Niveau	Bâtiment	Numéro d'ordre

**EXTRAIT PROMESSE DE VENTE
COSMO INTERNATIONAL INGREDIENTS _ VALTORSEUR**

101243901

JC/NA

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE QUATORZE SEPTEMBRE**

A PARIS (8^{ème} arrondissement) 2, avenue Hoche, au siège de la société civile professionnelle ci-après dénommée,

Maître Julien CAHEN, notaire soussigné, associé de la société civile professionnelle "ATTAL & Associés, notaires associés" titulaire d'un office notarial, dont le siège est à PARIS (8^{ème} arrondissement) 2, avenue Hoche,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Jean-Marie MONTAZEAUD, notaire à BOURG-LA-REINE (92340), 122, avenue du Général Leclerc, assistant le Promettant,

A reçu le présent acte authentique contenant Promesse de Vente des Biens Immobiliers ci-après désignés, à la requête des Parties ci-après identifiées.

1. IDENTIFICATION ET REPRESENTATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

La Société dénommée **COSMO INTERNATIONAL INGREDIENTS**, société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège est à MOUGINS (06250), 855 avenue du docteur Maurice Donat, identifiée au SIREN sous le numéro 535 056 816 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

La Société dénommée **COSMO INTERNATIONAL INGREDIENTS**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 4 502 500,00 €, dont le siège est à MOUGINS (06250), 855 avenue du Docteur Maurice Donat, identifiée au SIREN sous le numéro 535 056 816 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

Représentée par Monsieur Yannick Gérard MAESTRO, Directeur général domicilié professionnellement à MOUGINS (06250), 855 avenue du Docteur Maurice Donat, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté suivant décision en date du 24 mai 2012, dont une copie est annexée, mandat non expiré, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes par décision relevant des décisions collectives ordinaires des associés ainsi qu'il résulte de l'article 17 des statuts de ladite société, en date du 29 août 2023 dont la copie du procès-verbal est demeurée annexée.

Précision étant ici faite que Monsieur Yannick Gérard MAESTRO est présent en l'étude du Notaire Participant.

Annexe n° 1 : Pouvoirs du Promettant

1.2. BENEFICIAIRE

La Société dénommée **VALTORSEUR**, société par actions simplifiée dont le siège est à MOUANS-SARTOUX (06370), ZONE INDUSTRIELLE DE L'ARGILE , Lotissement l'Argile 3, identifiée au SIREN sous le numéro 824505754 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES CEDEX.

Représentée par Monsieur François MOISON, en sa qualité de Président de la société dénommée VALIMMO REIM, Société par Actions Simplifiée, ayant son siège social à MOUANS-SARTOUX (Alpes-Maritimes), Zone Industrielle de l'Argile – Lotissement l'Argile 3, identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 821 999 844 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES, nommé à cette fonction pour une durée non limitée aux termes d'une décision de l'associé unique de ladite société dénommée VALIMMO REIM en date du 16 mai 2022.

Ladite société dénommée VALIMMO REIM, agissant elle-même en qualité de Présidente de la Société dénommée VALTORSEUR, nommée à cette fonction pour une durée non limitée aux termes d'une délibération des associés de ladite société dénommée VALTORSEUR en date du 24 novembre 2022.

La société dénommée VALTORSEUR est représentée à l'acte par Madame Véronique SINTES, Directrice Juridique, domiciliée professionnellement à MOUANS-SARTROUX (06370), Zone industrielle de l'Argile, lotissement l'Argile III en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 11 septembre 2023 qui lui a été consentie par Monsieur François MOISON.

Une copie des documents ci-après est annexée aux présentes :

- délégation de pouvoirs par Monsieur François MOISON à Madame Véronique SINTES du 11 septembre 2023,
- procès-verbal des décisions des associés de la société VALTORSEUR en date du 11 septembre 2023,
- statuts de la société VALTORSEUR en date du 24 novembre 2022,
- extrait Kbis de la société VALTORSEUR délivré par le greffe du Tribunal de commerces de Cannes du 10 septembre 2023,
- décision de l'associé unique de la société VALIMMO REIM en date du 16 mai 2022,
- délibération des associés de ladite société VALTORSEUR en date du 24 novembre 2022.

Annexe n° 2 : Pouvoirs du Bénéficiaire

- que la substitution soit totale, toute substitution partielle étant interdite ;
- que le Bénéficiaire fasse son affaire personnelle avec le substitué du remboursement de l'Indemnité d'Immobilisation versée en exécution des présentes ;
- et que le Bénéficiaire reste garant solidaire du substitué envers le Promettant, à la sûreté de l'exécution des engagements pris par lui aux termes de l'Acte de Promesse de Vente, mais seulement jusqu'à la signature de l'Acte de Vente.

La faculté de substitution s'exercera uniquement à titre gratuit.

La substitution ne pourra avoir pour effet d'imposer au Promettant des obligations plus importantes que celles résultant de l'Acte de Promesse de Vente.

Toute substitution dans le bénéfice de la Promesse de Vente ne répondant pas cumulativement aux conditions qui viennent d'être stipulées est interdite.

Toute cession de la Promesse de Vente, totale ou partielle, est interdite.

7. IDENTIFICATION DES BIENS – EFFET RELATIF – PLANS – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

7.1. DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

A MOUGINS (ALPES-MARITIMES - 06250), 855 Avenue du Docteur Donat,

Un terrain à construire en nature de bois et sol.

Ayant pour assiette foncière les parcelles actuelles figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	112	DEVINS	00 ha 04 a 16 ca
AA	114	DEVINS	00 ha 02 a 41 ca
AA	116	DEVINS	00 ha 08 a 14 ca
AA	118	DEVINS	00 ha 78 a 02 ca

La future assiette foncière, telle que résultant du plan établi par Monsieur Jérôme CHAZALON, géomètre-expert à PEYMEINADE (06530), 8 chemin de la Petite Fontaine le 5 juillet 2023, est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	242	DEVINS	00 ha 70 a 23 ca
AA	112	DEVINS	00 ha 04 a 16 ca
AA	114	DEVINS	00 ha 02 a 41 ca
AA	116	DEVINS	00 ha 08 a 14 ca

Le document d'arpentage n°6788J constatant la création de la parcelle cadastrée section AA numéro 242 sera publié en même temps que l'Acte de Vente.

Etant ici précisé que :

- la parcelle cadastrée section AA numéro 112 provient avec la parcelle cadastrée section AA numéro 113 de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section AA numéro 67 d'une contenance de 6 ares et 75 centiares ;
- la parcelle cadastrée section AA numéro 114 provient avec la parcelle cadastrée section AA numéro 115 de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section AA numéro 74 d'une contenance de 1 hectare, 92 ares et 40 centiares ;
- la parcelle cadastrée section AA numéro 116 provient avec la parcelle cadastrée section AA numéro 117 de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section AA numéro 76 d'une contenance de 42 ares ;
- la parcelle cadastrée section AA numéro 118 provient avec la parcelle cadastrée section AA numéro 119 de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section AA numéro 111 d'une contenance de 9 hectares 3 ares et 23 centiares.

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage n°5143 K, établi le 4 novembre 1994 par Monsieur Max BORDET, géomètre expert au Cannet Rocheville, publié au service de publicité foncière de GRASSE 1, le 23 janvier 1995, volume 95P, numéro 547.

7.2. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Les Biens Immobiliers constituaient l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "FONT DE L'ORME".

Cette ZAC a été autorisée en date du 8 octobre 1986 par arrêté préfectoral et supprimée par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2016, ainsi qu'il résulte du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MOUGINS approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 octobre 2010 et régulièrement mis à jour depuis.

En application des dispositions légales, il avait été établi un Cahier des Charges de Terrain. Les dispositions du cahier des charges applicables aux secteurs Uzb et UZc ont été retranscrites dans l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée section AA numéro 86 en date du 1er juin 1993 reçu en la forme administrative par le Président du Syndicat Mixte pour l'aménagement et l'équipement du Plateau de Valbonne (SYMIVAL). Par la suite, auxdites dispositions se sont substituées celles retranscrites dans l'acte d'acquisition des Biens Immobiliers en date du 9 décembre 1994 reçu en la forme administrative par le Président du SYMIVAL.

Copie du cahier des charges de la ZAC, a été remise au Bénéficiaire dès avant ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

Le Promettant déclare qu'il n'est membre d'aucune association de propriétaires ou structure interentreprises et qu'en conséquence, il n'est redevable d'aucune somme à ce titre.

Le Promettant informe néanmoins le Bénéficiaire qu'il existe une association des propriétaires interentreprises dénommée « SAIB » dont l'adhésion n'est plus obligatoire pour les entreprises souhaitant s'implanter dans le périmètre de ladite association, le tout ainsi qu'il résulte d'un courriel du SYMISA en date du 13 septembre 2023 dont une copie est ci-annexée.

Annexe n°5 : Courriel SYMISA du 13 septembre 2023

10. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La Vente aura lieu sous les seules charges et conditions mentionnées dans le Projet d'Acte de Vente.

Les Parties précisent ce qui suit :

- le Projet d'Acte de Vente est établi en l'état actuel de la documentation;
- sans que cela ne remette en cause l'engagement des Parties, le Projet d'Acte de Vente sera actualisé au moment de la signature de l'Acte de Vente pour tenir compte des évènements pouvant intervenir durant la Période de Transfert et de l'actualisation de la documentation.

11. CONDITIONS SUSPENSIVES

11.1. PRINCIPE

La Promesse de Vente est faite sous les Conditions Suspensives ci-après énoncées qui devront être réalisées au plus tard le 13 février 2025.

En cas de non réalisation d'une des Conditions Suspensives ci-dessous dans le délai convenu, les Parties conviennent dès à présent qu'elles se rapprocheront alors, par tout moyen écrit, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à l'effet d'envisager ensemble les mesures à prendre au meilleur des intérêts de chacun.

À défaut d'accord entre elles dans un délai de trente (30) Jours Calendaires à compter de la saisie d'une des Parties par l'autre à ce sujet, chacune d'entre elle aura alors la possibilité de se prévaloir de la caducité de la Promesse sans indemnité de part ni d'autre.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code Civil, les Parties conviennent que la réalisation des Conditions Suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

Les Parties entendent enfin renoncer aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil qui énoncent qu'"*Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie*" et autoriser la Partie au bénéfice exclusif de laquelle la Condition Suspensive non accomplie est stipulée à y renoncer postérieurement à sa défaillance jusqu'à l'expiration du Délai de Réalisation de la Promesse de Vente même si la Condition Suspensive avait une durée de réalisation inférieure.

11.2. ENONCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

11.2.1. Condition Suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer

- Droit de préemption urbain

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que le titulaire du droit de préemption urbain renonce à l'exercice dudit droit de préemption.

A cet effet, mandat est conféré au notaire du Promettant à l'effet de l'établir et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption urbain dans le délai de quinze (15) jours à compter de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.

Le Bénéficiaire s'engage à transmettre sans délai au Notaire Participant, la copie dudit arrêté.

Pour la réponse du titulaire du droit de préemption, élection de domicile est effectué en l'étude du notaire du Promettant.

Cette Condition Suspensive sera réputée réalisée :

- soit par la renonciation du titulaire ou de son substitué à son droit de préemption,
- soit par l'absence de réponse du titulaire ou de son substitué à la déclaration d'intention d'aliéner, formulée dans les délais fixés par la réglementation en vigueur. Dans cette dernière hypothèse, le Notaire Participant remettra au Notaire Soussigné, une attestation confirmant l'absence de réponse par le bénéficiaire du droit de préemption dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Le notaire soussigné informe les Parties, qu'en vertu des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, complétées par les articles R213-7 et D. 213-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain a la faculté :

- d'adresser au propriétaire « une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière » ;
- de demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

Le Promettant s'engage à transmettre à première demande au Notaire Participant, tous documents complémentaires et tous éléments permettant à ce dernier de répondre aux demandes du titulaire du droit de préemption.

Concernant le droit de visite il est ici précisé qu'il incombe au Promettant de prendre position, de faire connaître sa décision au titulaire du droit de préemption dans les formes prescrites par le Code de l'urbanisme et d'en informer le Notaire Participant.

En cas de visite des Biens Immobiliers par le titulaire du droit de préemption, le Promettant s'engage à transmettre audit Notaire Participant une copie du constat contradictoire de visite.

Le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour faire connaître sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de pièces complémentaires ou de la demande de visite des Biens Immobiliers. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, de la visite des Biens Immobiliers, du refus de la visite des Biens Immobiliers par le propriétaire qu'il soit tacite ou expresse ou de la renonciation à la demande de visite des Biens Immobiliers par le titulaire du droit de préemption.

Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption urbain portant sur les Biens Immobiliers ou sur partie d'entre eux, et même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à la décision de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et les Parties déliées de toute obligation l'une envers l'autre.

- Autre droit de préemption – priorité - préférence

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de priorité ou de préférence quel qu'il soit, résultant des dispositions légales ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le Bien.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge.

A cet effet, mandat est conféré au notaire du Promettant à l'effet d'établir et d'envoyer ou de déposer contre récépissé la notification de purge au titulaire du droit de préemption, de priorité ou de préférence dans le délai de quinze (15) jours à compter de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.

11.2.1. Condition Suspensive à laquelle seul le Bénéficiaire peut renoncer

- Situation hypothécaire

La Promesse est consentie sous la condition suspensive de la production d'un renseignement hypothécaire sommaire urgent hors formalité ou d'une fiche d'immeuble ne révélant pas d'inscription hypothécaire pour un montant augmenté des frais de mainlevée, supérieur au Prix de Vente des Biens Immobiliers, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété des Biens Immobiliers (les « **Documents Hypothécaires** »).

Cette Condition Suspensive sera néanmoins réputée réalisée si le Promettant produit en même temps que les Documents Hypothécaires, les justifications écrites de tous les créanciers que les inscriptions ou publications révélées sont devenues sans objet, et/ ou de leur accord de donner mainlevée avec ou sans paiement. Dans cette dernière hypothèse, la mainlevée devra intervenir au jour de l'Acte de Vente.

Ces Documents Hypothécaires devront être délivrés depuis moins d'un (1) mois à la Date de Réalisation des Conditions Suspensives.

Le Promettant fera ses meilleurs efforts pour faire renouveler ces Documents Hypothécaires, de manière à être en mesure de produire un renseignement hypothécaire datant de moins de deux (2) mois à la Date du Transfert.

- Origine de propriété

Il devra être établi une origine de propriété incommutable et régulière, remontant à un titre translatif de plus de trente (30) ans. La chaîne de propriété ne devra révéler aucune cause d'anéantissement du droit de propriété, aucune cause de recours contre le droit de propriété du Promettant, de son auteur ou de tout précédant propriétaire, aucune restriction au droit de disposer du Promettant et plus globalement aucune charge ou restriction de nature à déprécier la valeur des Biens Immobiliers.

Cette Condition Suspensive devra être réalisée par la production des renseignements sommaires hors formalité requis du chef des anciens propriétaires constatant ladite chaîne de propriété, de la justification de la réalisation des procédures nécessaires, en ce compris, si elles étaient applicables, désaffectation et déclassement, à la cession par la commune de la parcelle cadastrée section AA numéro 112, ancien chemin, par la production d'un courrier de la mairie de MOUGINS accompagné des éléments d'archives disponibles (y compris les délibérations visées dans l'acte du 7 décembre 1988) et de la production du procès-verbal de remaniement cadastral portant création des anciennes parcelles cadastrées section AA numéros 10 et 11)

- Documents d'urbanisme

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les pièces d'urbanisme ne révèlent pas de servitudes, de charges, de vices de nature à diminuer sensiblement la valeur des Biens Immobiliers ou les rendre impropre à la destination que le Bénéficiaire entend leur donner, le tout conformément au projet de construction résultant de la demande de permis de construire ci-après visée.

- Servitudes

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'aucune servitude soit de nature à grever les Biens Immobiliers et impacter le projet de construction tel que résultant de la demande de permis de construire.

Étant ici précisé que le Bénéficiaire a d'ores et déjà pris connaissance des servitudes attachées au cahier des charges de la ZAC susvisée. A ce titre, le Promettant s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de produire au Bénéficiaire, au plus tard à la Date de Transfert, la copie des plans des réseaux résultant dudit cahier des charges de la ZAC.

- Obtention d'un permis de construire définitif

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive (i) du dépôt par le Bénéficiaire, dans les trente (30) jours à compter de la réception de la réponse du SYMISA conformément à la condition suspensive ci-après sans que cette date ne puisse être antérieure au 30 novembre 2023, d'une demande de permis de construire auprès de la mairie de MOUGINS et ayant pour objet la construction d'un bâtiment de bureaux, pour une surface de plancher minimum de 4.500 m², sur les parcelles actuellement cadastrées section AA numéro 112, 114, 116 et 118, constituant les Biens Immobiliers, et (ii) de la délivrance de l'arrêté de permis de construire par la Mairie de MOUGINS.

La condition sera réputée réalisée par la production, par le Bénéficiaire des documents suivants :

- Les constats d'affichage sur le terrain établis par huissier tout d'abord dans le délai de 15 jours Ouvrés de la notification de l'arrêté de construire et ensuite dans le délai d'un mois, puis de deux mois de l'établissement du premier constat,
- L'attestation de la mairie de MOUGINS justifiant de l'absence de recours tant hiérarchique, que gracieux ou contentieux, de retrait ou de déféré préfectoral, établie à l'expiration d'un délai de 3 mois et 15 jours calendaires de la délivrance de l'arrêté.

Il est précisé que les délais de recours s'apprécieront selon les principes suivants :

- Pour le recours en annulation des tiers :

Dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de l'accomplissement de l'affichage sur le terrain (article R 600-2 du Code de l'urbanisme) majoré du délai de quinze (15) jours pour la notification du recours par lettre recommandée avec accusé de réception visée par l'article R.600-1 Alinéa 2 du Code de l'urbanisme, et d'un délai complémentaire de dix (10) jours pour procéder au retrait de la lettre recommandée visée par ledit article.

- Pour le délai du contrôle de légalité :

Dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la réception auprès de l'autorité préfectorale compétente de l'arrêté de permis de construire, majoré d'un délai de quinze (15) jours pour la notification par lettre recommandée avec accusé de réception visé par lettre recommandée avec accusé de réception visé par l'article R 600-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme et un délai de dix (10) jours pour le retrait du recommandé.

- Pour le retrait :

Dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'arrêté.

Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le Bénéficiaire décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

Le Bénéficiaire s'engage à informer le Promettant des recours tant gracieux que contentieux, de tout déféré préfectoral et/ou de la décision de retrait à l'encontre dudit permis dans les meilleurs délais.

Si ce permis ne fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée et le permis de construire réputé définitif.

L'obtention du permis purgé de tous recours et retrait devra avoir lieu au plus tard le 13 février 2025.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

- Conformité du projet de construction avec le cahier des charges de la ZAC Font de l'Orme / Obtention des accords résultant dudit cahier des charges

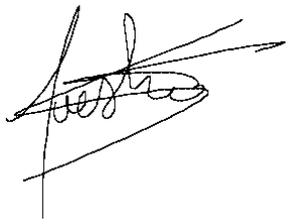
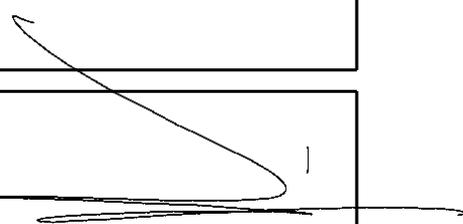
La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que (i) la présente vente, (ii) la division parcellaire préalable énoncée à l'Article 7.1, (iii) le projet de construction tel que résultant de la demande de permis de construire et (iv) la demande d'autorisation de défrichement préalable audit dudit permis de construire recueillent tous accords et autorisations nécessaires au regard des dispositions du cahier des charges de la ZAC susvisée.

Le notaire a recueilli leur consentement en application et dans les conditions fixées par l'article 20 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 et l'article 1er du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020.

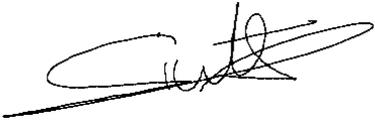
Au terme de la séance de visioconférence, le notaire a adressé aux comparants une attestation afin que chacun reconnaisse avoir exprimé son consentement à l'acte et avoir participé à la visioconférence. Ces attestations, signées au moyen d'une signature électronique de niveau qualifié au vu du notaire, lui ont aussitôt été retournées et leur copie annexée aux présentes.

Puis le notaire a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me MONTAZEAUD JEAN-MARIE

<p>M. MAESTRO Yannick représentant de COSMO INTERNATIONAL INGREDIENTS a signé</p> <p>à BOURG-LA-REINE le 14 septembre 2023</p>	
<p>et le notaire Me MONTAZEAUD JEAN-MARIE a signé</p> <p>à BOURG-LA-REINE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE QUATORZE SEPTEMBRE</p>	

Recueil de signature de Me CAHEN JULIEN

<p>Mme SINTES Véronique représentant de la société dénommée VALTORSEUR a signé</p> <p>à PARIS le 14 septembre 2023</p>	
<p>et le notaire Me CAHEN JULIEN a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE QUATORZE SEPTEMBRE</p>	

Acte n° 1

ACTE DE VENTE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE
ET le Premier Juin

Par devant NOUS, Charles GINESY
Président du SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET
L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE VALBONNE (SYMIVAL)

ONT COMPARU :

1*) Monsieur Alain CATROUX, Directeur Général du SYNDICAT MIXTE POUR
L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE VALBONNE,
établissement public à caractère administratif, créé par Arrêté du Ministère de
l'Intérieur en date du 18 Août 1972, dont le siège social est à la Préfecture des
Alpes-Maritimes, Centre Administratif Départemental, 06030 NICE CEDEX,

En vertu d'une délégation de signature à lui conférée suivant Arrêté du 21
Décembre 1992 par le Président du SYMIVAL, agissant lui-même par décision
du Comité Syndical en date du 14 Mai 1992,

Ledit Syndical ci-après dénommé "SYMIVAL" ou "VENDEUR",

D'UNE PART,

ET :

La Société CHANEL,

Société Anonyme à Directoire et à Conseil de Surveillance au capital de 5.022.500
Francs, dont le siège social est 135, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-
SEINE (92200),

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro
B 542 052 766,

A de ch

Représentée par Monsieur Roland SYLVESTRE, Directeur Général d'Exploitation agissant au nom et pour le compte de ladite Société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte sous seing privé en date à NEUILLY-SUR-SEINE le 7 Mai 1993 par Monsieur Bernard LEHMANN, Directeur de Sociétés, domicilié à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 135, avenue Charles de Gaulle, ayant agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par M. Claude ELIETTE-HERMANN, avec faculté de substitution, aux termes d'un acte sous seings privés à NEUILLY-SUR-SEINE du 29 Avril 1993, déposé aux minutes de Maître Marie-Anne GEOFFROY-BERGIER, Notaire à PARIS, le 5 Mai 1993.

M. Claude ELIETTE-HERMANN, ayant lui-même agi en qualité de Président du Directoire et de Directeur Général de la Société CHANEL, nommé à ces fonctions par délibération du Conseil de Surveillance du 20 Janvier 1988 et renouvelé dans ses fonctions par délibération du Conseil de Surveillance du 19 Décembre 1991, dont un extrait du procès-verbal a été déposé aux minutes de Maître Marie-Anne GEOFFROY-BERGIER, Notaire à PARIS, le 23 Janvier 1992.

Ladite Société ci-après dénommée "L'ACQUEREUR",

D'AUTRE PART,

LESQUELS ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

Suivant Arrêté Ministériel du 6 Juin 1972 et Arrêté Préfectoral du 6 Août 1973 a été créée sur le territoire des Communes d'ANTIBES, BIOT, MOUGINS, VALBONNE et VALLAURIS, une Zone d'Aménagement Différé dite ZAD DU PLATEAU DE VALBONNE.

La maîtrise d'ouvrage de cette opération d'aménagement et d'équipement a été confiée au SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE VALBONNE (SYMIVAL) dont la constitution a été approuvée par Arrêté du Ministère de l'Intérieur en date du 18 Août 1972.

Par Convention du 26 Octobre 1974, approuvée par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes le 14 Novembre 1974, le SYMIVAL a délégué la maîtrise d'ouvrage à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE NICE ET DES ALPES-MARITIMES, qui à ce titre, procède à l'acquisition des terrains (à l'exception des espaces naturels), à leur équipement et à leur commercialisation.

Suivant Convention de Mandat en date du 11 Mars 1988, à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice et des Alpes-Maritimes s'est substituée la Société Anonyme d'Economie Mixte SOPHIA ANTIPOLIS pour même mission, cette substitution dûment autorisée par délibération du Comité Syndical du SYMIVAL en sa séance du 11 Mars 1988.

Dans le cadre du Parti d'Aménagement de la ZAD du Plateau de Valbonne a été créée, sur le territoire de la Commune de MOUGINS, par Arrêté Préfectoral du 8 Octobre 1986, une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dite "FONT DE L'ORME".

M d ch

Suivant Convention sous seing privé en date à VALBONNE du 7 Juillet 1989, complété par Avenant du 6 Octobre 1992, le SYMIVAL s'est engagé à vendre au profit de la Société CHANEL, un terrain d'une superficie de 5.386 m², sis dans le périmètre de ladite ZAC, ledit terrain doté d'un droit à bâtir de 1.850 m² S.H.O.N.

La cession de ce jour constitue la réitération en la forme administrative de la Convention précitée.

En application des dispositions légales, il a été établi un Cahier des Charges de Terrain définissant la règle de droit contractuelle entre les parties.

Conformément à la loi, le Président du SYMIVAL a donné lecture aux parties des dispositions dudit Cahier des Charges de la Zone d'Aménagement Concerté de "FONT DE L'ORME" applicable au secteur UZ, lequel cahier des charges est ci-après littéralement transcrit.

M
C
ch

Cahier des Charges annexé à l'acte de cession d'un lot situé sur le
secteur UZb, UZc qu'il est défini au Plan d'Aménagement de la
Zone d'Aménagement Concerté dite FONT DE L'ORME.

ch

" d _

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Le Parc International d'Activités de Valbonne-Sophia Antipolis a pour vocation d'accueillir de façon exemplaire des activités scientifiques, tertiaires et industrielles de haute technologie d'origine régionale, nationale et internationale.

Le Maître d'ouvrage du Parc d'Activités, propriétaire des terrains de la ZAC "FONT DE L'ORME" est le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE (SYMIVAL), établissement public à caractère administratif, créé par Arrêté Ministériel du 8 Août 1972.

Suivant Convention de Mandat en date du 11 Mars 1988 à ladite CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE NICE COTE D'AZUR s'est substituée la Société Anonyme d'Economie Mixte SOPHIA ANTIPOLIS pour même mission.

Le présent Cahier des Charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au "vendeur" et aux "acquéreurs" de lots activités de la ZAC "FONT DE L'ORME".

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'entité publique ou privée ci-après dénommée "L'ACQUEREUR", en vue de l'installation d'un établissement à usage industriel, de bureaux et services de laboratoires de recherches et d'équipements collectifs, . Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), qui prévoit dan son règlement pour le terrain objet de la présente cession identifié au cadastre de la Commune de MOUGINS, sous le numéro 86, section AA, Lieu-dit "LE DEVINS", d'une superficie totale de 5.386 m2, une ou des constructions d'une superficie hors oeuvre maximale de 1.850 m2.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

a) L'ACQUEREUR doit :

- . Déposer dans un délai de dix mois à dater de la Convention valant promesse de cession et d'acquisition, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.
- . Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en tenant lieu.

M d^{ch}

b) Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'ACQUEREUR présentera au VENDEUR, dans un délai de trois mois à compter de l'acte de vente, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25 % de la surface de plancher totale telle que ci-dessus définie.

Au terme de la réalisation de la présente ZAC, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale hors oeuvre ci-dessus définie

Dans le cas contraire, la totalité du droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit au "vendeur".

c) Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à restituer les terrains au "vendeur" s'il n'a pas pu réaliser la première tranche de l'opération dans les délais ci-dessus indiqués, augmentés de six mois.

Par ailleurs, au cas où "l'acquéreur" , collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au "vendeur" la part des terrain non encore utilisés.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle "l'acquéreur" a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de "l'acquéreur".

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public.

ARTICLE 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

a) Si les délais fixés pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision du vendeur notifiée par acte d'huissier.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession , déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêt forfaitaires.

H 4 9

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par "l'acquéreur", par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du "vendeur" étant l'Administration des Domaines, celui de "l'acquéreur" pouvant, si "l'acquéreur" ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête du "vendeur".

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

b) En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 3 ne sont pas respectés, le "vendeur" pourra mettre "l'acquéreur" en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si "l'acquéreur" ne respecte pas ces nouveaux délais le droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit au vendeur. Toutefois le vendeur pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé à un tiers acquéreur agréé par le vendeur, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

ARTICLE 6 - VENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAINS CEDES

"L'acquéreur" ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur ces terrains pendant un délai de 5 ans à dater de l'achèvement de la totalité des travaux sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé

Pendant cette période, le "vendeur" devra notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions.

Le "vendeur" pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétro cession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 5 (paragraphe a) ci-dessus.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation spéciale et expresse accordée par le "vendeur".

Toutefois, "l'acquéreur", après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu son accord motivé.

// ↙ CH

Le "vendeur" dispose d'un délai de 3 mois pour notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions.

Le "vendeur" pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 5), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par le "vendeur", celui-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé comme il est dit ci-dessus (article 5, paragraphe b).

AUCUNE LOCATION DES TERRAINS CEDES NE POURRA ETRE CONSENTIE tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; "l'acquéreur" s'engage, en outre, à soumettre au "vendeur" pour agrément tout candidat à la location, le "vendeur" disposant d'un délai de un mois pour notifier sa réponse.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par "l'acquéreur" en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public.

ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, "l'acquéreur" sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le "vendeur" dispose d'un délai de deux mois pour aviser "l'acquéreur" dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement de P.A.Z. pour le secteur concerné.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, "l'acquéreur" public s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément du "vendeur".

ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle du 1/2500e, avec l'extrait cadastral et le bornage du terrain à l'échelle du 1/200e, seront établis par le "vendeur".

"L'acquéreur" aura à sa charge le levé topographique comportant le relevé de végétation du terrain à l'échelle du 1/200e. Ce dernier document sera réalisé par le "vendeur" aux frais de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès-verbal de l'opération de bornage.

M Q Cg

"L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 9 - CONTRAINTES D'ALIGNEMENT - MARGE DE REcul

L'implantation des constructions par rapport à la limite latérale de la voirie est fixée au minimum à 5 mètres en ce qui concerne les voiries primaires et à 3 mètres en ce qui concerne la voirie secondaire.

ARTICLE 10 - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE ET AVEC LES LOTS VOISINS

Afin d'assurer une perméabilité de l'espace et maintenir à la ZAC "FONT DE L'ORME" son caractère de Parc, toute clôture est interdite.

Il sera par contre possible, à titre exceptionnel, si les caractéristiques de l'activité l'obligent, de traiter des périmètres restreints nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, de telle façon que par la configuration du plan masse et par les aménagements tertiaires du lot, ces périmètres perdent leur caractère de libre accès et puissent donner lieu à un contrôle des circulations.

Pour modifier ainsi le caractère de cette partie du lot, il ne sera utilisé que des matériaux et des végétaux dont l'intégration dans le paysage sera recherchée avec le concours du "vendeur" dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 11 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, le "vendeur" entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de "l'acquéreur" :

En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/200 base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante, le "vendeur" tiendra à la disposition de "l'acquéreur" :

- a.1. la charte du Parc International d'Activités de Valbonne-Sophia Antipolis
- a.2. le plan d'aménagement de zone et son règlement

M 1 49

- a.3. le plan de végétation de zone
- a.4. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé
- a.5. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le "vendeur"
- a.6. un questionnaire sur les besoins en équipements d'infrastructures et principalement des fluides

En outre, les services techniques du "vendeur" se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur :

- . l'évolution de la couverture végétale du lot concerné et de ses abords
- . les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés
- . l'état d'avancement des projets des lots riverains

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

"L'acquéreur" est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services techniques du "vendeur".

Il est recommandé à "l'acquéreur" de choisir un architecte local, pour assurer la maîtrise d'oeuvre complète ou partielle de ses constructions.

Dans un délai de deux mois après la conclusion de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra remettre au "vendeur", pour information (en trois exemplaires), le dossier "programme" comportant :

- b.1. le programme des constructions envisagées
- b.2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme
- b.3. la description du ou des partis architecturaux envisagés
- b.4. le calcul approximatif du C.O.S., du coefficient d'utilisation du sol, des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés
- b.5. le questionnaire "a.6" dûment complété.

Le "vendeur" fera connaître ses observations écrites à "l'acquéreur" dans un délai de un mois après réception du dossier "programme".

c) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par le "vendeur" ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

H1 de ca

"L'acquéreur" est tenu de disposer de l'accord écrit du "vendeur" sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre au "vendeur", dans un délai maximum de huit mois après la convention valant promesse de cession et d'acquisition, un dossier "projet" en trois exemplaires (sauf pour les documents c.5 et c.6) comportant :

- c.1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique visé à l'article 11 a) du présent cahier des charges, à l'échelle du 1/200e, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments; l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension.
- c.2. le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100e avec indication des surfaces hors oeuvre pour chaque local
- c.3. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau
- c.4. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100e
- c.5. les photomontages du projet demandé par le "vendeur"
- c.6. une maquette schématique d'ensemble à l'échelle du 1/200e ou 1/500e, faisant apparaître les bâtiments, le sol naturel et remodelé, les voies et cheminements, les parkings aériens, les principales masses végétales existantes et projetées
- c.7. une note de calcul précis du C.O.S., du coefficient d'Utilisation du Sol, des surfaces de stationnement
- c.8. un document graphique au 1/200e permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des bâtiments, des propriétés voisines ou du domaine public
- c.9. un devis descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillon, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur.
- c.10. une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul, et justifiant les dimensions.
- c.11. un plan de végétation sur fond de plan topographique visé à l'article 11a) du présent cahier des charges, mentionnant obligatoirement les arbres d'un diamètre égal ou supérieur à 0,10 m faisant apparaître :
 - la zone de débroussaillage
 - la végétation existante à conserver
 - les plantations envisagées avec indication des essences conformément au règlement de PAZ

Ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées, ainsi que le montant des dépenses projetées au titre des investissements et de la gestion des espaces verts à la charge de "l'acquéreur".

M D G

c.12. un plan au 1/200e d'organisation du chantier précisant :

- son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par le "vendeur" ;
- l'emplacement des logements des travailleurs temporaires, y compris les caravanes et les divers locaux de chantier ;
- l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement ;
- les circulations de chantier figurant les cheminements et l'évolution des véhicules ou engins (mention faite du tonnage des véhicules) ;
- le nombre de véhicules ou engins liés à l'activité du chantier (personnel, fournisseurs et entrepreneurs) et l'emplacement prévu à l'intérieur du périmètre défini pour leur stationnement ;
- le plan des dispositifs matériels de protection de la végétation existante à conserver.

"L'acquéreur" devra remettre simultanément à ce dossier "projet" les dossiers "énergie" et "pollution", en trois exemplaires, tels que décrits aux articles 20 et 21.

Le "vendeur" fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au plus tard après la remise des dossiers "projet", "énergie" et "pollution".

Dans l'hypothèse d'un avis favorable du "vendeur", "l'acquéreur" est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du "vendeur" à "l'acquéreur". Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, "l'acquéreur" s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis au "vendeur" et à laisser libre accès du chantier à un représentant du "vendeur".

Au cas où la conformité avec le dossier "projet" ne serait pas respectée, "l'acquéreur" jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par le "vendeur", pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 30.

D'une part pour les prestations non définies au stade du dossier "projet" et qui seront arrêtées lors de l'exécution, en particulier revêtement des façades des bâtiments, revêtement des voies tertiaires et des cheminements, sources d'éclairage, mobilier urbain, et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier "projet" lors de l'exécution, "l'acquéreur" devra présenter au "vendeur" un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. Le "vendeur" disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les sanctions prévues à l'article 30 ne sont pas applicables.

M D C

ARTICLE 12 - DESSERTE DES TERRAINS - TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR

a) Desserte provisoire :

Le "vendeur" s'engage à mettre à la disposition de "l'acquéreur", au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), à l'extérieur des limites du lot vendu, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation satisfaisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants ; ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le coté opposé de cette voie.

Dans l'hypothèse où ceux-ci se situeraient sur le coté opposé de la voirie de desserte du terrain cédé la traversée de chaussée, les fourreaux et raccordements seront exécutés aux frais de "l'acquéreur". Ces travaux de raccordement devront respecter les dispositions arrêtées à l'article 13 ci-après. La remise en état de la chaussée fera de plus l'objet d'un contrôle technique approprié par les services intéressés.

b) Desserte définitive :

Le "vendeur" s'engage également, conformément au document a.4 de l'article 11 du présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, et dans les limites indiquées au paragraphe a) ci-dessus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, "l'acquéreur" est tenu de communiquer au "vendeur" son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 11 ci-dessus.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.
2. Réseaux divers : Le "vendeur" se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés, conformément au document a.4. de l'article 11 du présent cahier des charges.

a. Assainissement (eaux usées) :

Le réseau sera de type séparatif.

b. Assainissement (eaux pluviales) :

Il ne sera pas mis en place de réseau public d'assainissement eaux pluviales. "L'acquéreur" sera tenu de maintenir le système d'évacuation des eaux pluviales s'il en existe un sur le terrain, ou de le reconstituer le cas échéant.

Il sera de même tenu de traiter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins) par un aménagement approprié.

H N CG

Le "vendeur" se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales au milieu naturel en des points déterminés.

c. Alimentation en eau :

Le "vendeur" mettra en place un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à "l'acquéreur" d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, qui n'excède pas deux tiers, en fonction des caractéristiques de ses installations.

Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Ces surpresseurs puiseront l'eau dans une bêche de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d. Electricité :

Le "vendeur" mettra en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension, par un réseau double dérivation.

Il est ici précisé que dans l'attente du raccordement définitif au réseau MT double dérivation issu du poste 63 KV "Saint-Philippe", la desserte est à titre provisoire assurée par MOUGINS et limitée à 3 MVA sur l'ensemble de la ZAC ; elle ne pourra par conséquent offrir les mêmes qualités de desserte qu'en raccordement définitif.

e. Postes et télécommunications :

Le "vendeur" mettra en place un réseau de conduites multitubulaires et des équipements lourds (antenne hertzienne et centre de modulation/démodulation qui permettront l'établissement d'un réseau de télécommunications important et diversifié.

c) Le raccordement aux réseaux publics :

Le raccordement aux réseaux publics implique pour "l'acquéreur" de se soumettre aux règles de gestion du maître d'ouvrage et des concessionnaires.

D'une manière générale, le "vendeur" se tient à la disposition de l'architecte ou du bureau d'études chargé du projet de "l'acquéreur" pour organiser une réunion comprenant l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie.

ARTICLE 13 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre "l'acquéreur", le "vendeur" et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire, dont les principales règles et précautions à respecter ont été définies en annexe du Cahier des Prescriptions particulières de chantier et installations provisoires.

M L a

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. "L'acquéreur" sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

"L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande écrite sera adressée au "vendeur" pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au concessionnaire, à la charge de "l'acquéreur".

Si les nécessités le commandent, le "vendeur" pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du P.A.Z. et à son règlement.

"L'acquéreur" sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés.

Au cas où "l'acquéreur" remblairait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètre à l'emplacement des réseaux existants, il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

1. Voirie - Circulation

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique.

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le "vendeur".

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit du "vendeur" dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, ainsi que leur traitement, devront recevoir l'accord du "vendeur". Ces accès et voies devront avoir une implantation au sol réduite et être traités en revêtement présentant une imperméabilité minimale.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les abords des bandes de roulement seront conservés, sans bordures dépassant le niveau de la bande de roulage, en espaces naturels.

11 b. ca

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du P.A.Z. et de son règlement et sous réserve du respect des textes réglementaires en vigueur pris dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du P.A.Z. et de son règlement.

La localisation des cheminements existants sur le lot de la cession pourra être modifiée par "l'acquéreur" du fait de l'occupation de son terrain. Les nouveaux cheminements seront alors déterminés en collaboration avec le "vendeur" qui devra en approuver le tracé définitif.

2. Assainissement :

"L'acquéreur" est tenu de spécifier au "vendeur" la nature , ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du "vendeur".

Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, "l'acquéreur" devra installer, à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement. prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du "vendeur", le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le "vendeur" pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutive à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

En cas de branchement "eaux usées" d'une longueur supérieure à 30 mètres par rapport au regard précédent, le "vendeur" pourra demander à "l'acquéreur" d'installer et d'entretenir des réservoirs de chasse automatique du type agréé par le "vendeur".

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance du "vendeur".

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage , le dégrillage et le désablage avant rejet au milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément du "vendeur".

H O G

3. Alimentation en eau :

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé , après accord de l'administration compétente, au réseau public d'eau potable avec pose d'un compteur général. Le débit actuel du réseau d'eau permet l'alimentation du réseau et en sus des besoins normaux, en simultané, un poteau d'incendie public ou privé.

4. Postes et télécommunications :

- a) réseau téléphonique : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'administration des PTT
- b) autres liaisons de télécommunications : si "l'acquéreur" désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de son raccordement au réseau et versera au "vendeur" une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

ARTICLE 14 - COORDINATION DES TRAVAUX

Dès le début des négociations, et au plus tard un mois avant la passation de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra adresser au "vendeur" le questionnaire a.6. dûment rempli de l'article 11 du présent cahier des charges. "L'acquéreur" s'engagera ainsi à ne pas dépasser les puissances et débits donnés en annexe de la convention valant promesse de cession et d'acquisition.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues au document a.5. de l'article 11 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de "l'acquéreur", le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant à la convention valant promesse de cession et d'acquisition si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, "l'acquéreur" réglerait le coût de ces renforcements au "vendeur".

ARTICLE 15 - DEROULEMENT DU CHANTIER

"L'acquéreur" est tenu de respecter les clauses du CAHIER DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE CHANTIER ET DES INSTALLATIONS PROVISOIRES fourni par le "vendeur", annexé au présent Cahier des charges.

"L'acquéreur" s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du "vendeur".

Les entrepreneurs de "l'acquéreur" chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le "vendeur", sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

"L'acquéreur" aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le "vendeur".

11 2 09

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure de faire adressée par le "vendeur" demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 16 - RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera adressée au "vendeur" les documents suivants :

1*) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y (= "LAMBERT") et Z (= "N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement,

2*) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y (= "LAMBERT") et Z (= "N.G.F.") des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.

Les listings de coordonnées seront directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de "l'acquéreur" seront confiées à un géomètre expert (responsabilité et assurance professionnelle). "L'acquéreur" devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'oeuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

ARTICLE 17 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduque à l'achèvement de la ZAC, constaté par Arrêté Préfectoral ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 18 - SERVITUDES

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les décrets et lois concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC "FONT DE L'ORME".

M. D. CG

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que le "vendeur" entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord du "vendeur".

"L'acquéreur" sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, "l'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Les lots sont frappés d'une servitude de passage piétons, à l'exception de la zone de prospect (H=L) autour des constructions.

Toute disposition contraire ne saurait revêtir qu'un caractère exceptionnel du aux conditions spécifiques de l'activité à exercer et devrait être insérée dans l'acte de cession.

"L'acquéreur" devra entretenir à ses frais les talus bordant les voies publiques, en bordure de sa propriété, et ce jusqu'à la limite extérieure de l'accotement de ces voies, ainsi que les fossés et demi-buses d'écoulement des eaux de ruissellement. Il est en outre prévu que toutes les servitudes qui affecteront les lots vendus seront reprises dans les actes de cession ou portant division parcellaire au chapitre Servitudes.

ARTICLE 19 - CHAMP DE FREQUENCE

Le "vendeur" attire l'attention sur l'existence d'un champ de fréquence créé par l'émetteur de la station de radio-diffusion des Plateaux Fleuris à Antibes.

"L'acquéreur" est invité à se rapprocher des services autorisés pour apprécier les perturbations éventuelles en résultant.

ARTICLE 20 - ENERGIE

Il est demandé à "l'acquéreur" d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie et de présenter au "vendeur", en même temps que le dossier "projet", un dossier "énergie" explicite sur les options retenues

En particulier, "l'acquéreur" veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transport de chaleur, ainsi que de ses bâtiments en général.

M Φ - ca

Le "vendeur" émettra, au vu de ce dossier, les critiques et recommandations qui pourraient permettre à "l'acquéreur" d'améliorer les options retenues et, en particulier, leur adéquation aux caractéristiques du climat méditerranéen (nature des matériaux, conception des ouvertures, etc...) ; il se tient à cet effet à la disposition de "l'acquéreur" pour organiser toute rencontre utile avec l'A.F.M.E. (Agence Française pour la Maîtrise de l'Energie) afin d'apporter concours et assistance en matière thermique pour la construction envisagée.

"L'acquéreur" sera tenu, si le fonctionnement de son établissement se traduit par des rejets de chaleur importants, de mettre en place des dispositifs de récupération.

Le "vendeur" dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

ARTICLE 21 - LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur" une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur", en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

- . lutter contre la pollution atmosphérique ;
- . lutter contre la pollution des eaux résiduaires ;
- . réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 22 - PUBLICITE - ENSEIGNES

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après, toute publicité sur le terrain est interdite :

- . Les renseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux à l'aide d'un graphisme unique agréé par le "vendeur" ;
- . En ce qui concerne la dénomination de "l'acquéreur", celui-ci a l'obligation de poser à l'entrée de son terrain et à ses frais son propre panneau de position selon le modèle et le libellé agréé par le "vendeur" ;
- . Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par le "vendeur" et à ses frais aux entrées des voies desservant le Parc d'Activités.

M A CA

ARTICLE 23 – AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

1*) Conservation de la végétation existante :

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,10 mètre ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du "vendeur". Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le "vendeur" concernant l'essence, la taille et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur".

Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

La végétation arbustive ne pourra être débroussaillée que dans un périmètre restreint autour du chantier. Ce périmètre sera défini par le "vendeur" en fonction du dossier "projet" (cf. article 11) et du plan de mise en oeuvre du chantier (cf. article 11).

2*) Utilisation des sols :

Le "vendeur" se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de "l'acquéreur" sera soumis, par celui-ci, à l'agrément du "vendeur".

La terre végétale non utilisée par "l'acquéreur" pour ses besoins propres deviendra la propriété du "vendeur".

"L'acquéreur" est invité à se rapprocher des artisans potiers de Vallauris qui peuvent extraire et enlever les argiles aux lieux des terrassements et remplacer celles-ci par un matériau plus adapté aux assises de construction, sous le contrôle éventuel du Laboratoire DDE de Nice ou tout autre organisme spécialisé ; le "vendeur" se tient à la disposition de "l'acquéreur" pour lui communiquer toutes coordonnées nécessaires.

3*) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros oeuvre de chaque tranche.

M. J. Ch

ARTICLE 24 - TENUE DU LOT

"L'acquéreur" s'engage à :

- Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- Entretien et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.
- Autoriser le "vendeur" ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, "l'acquéreur" manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de "l'acquéreur".
- Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit.

ARTICLE 25 - STRUCTURE INTERENTREPRISES - ADHESION

Tout acquéreur de lot au sein de la ZAC FONT DE L'ORME s'engage à mener, avec le concours de l'aménageur et dans un souci d'intérêt général, une politique volontariste et concertée de création et de gestion des services, activités ou actions communs nécessaires au fonctionnement, au développement des entreprises et à la vie de leur personnel. A cet égard, il est tenu, du fait même de son acquisition, d'adhérer à une structure commune d'interentreprises ad hoc qui sera mise en place à la diligence du vendeur (soit que cette structure ait vocation spécifique sur la ZAC FONT DE L'ORME soit, que créée au sein du Parc, elle ait compétence étendue sur cette ZAC) ainsi qu'aux statuts règlement intérieur décision des assemblées et conseils qui présideront à l'organisation et au fonctionnement de ladite structure

Cette structure commune a notamment pour mission :

- la construction, l'acquisition, l'administration et l'exploitation directe ou indirecte, par bail, location ou autrement, d'un immeuble situé dans le Parc International d'Activités de Valbonne-Sophia Antipolis, pour y installer un Centre d'activités interentreprises.
- l'exploitation, la gestion et l'entretien du centre de services communs du restaurant et des services communs interentreprises (sécurité, services généraux
- la construction, l'acquisition ou la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ainsi que leur administration ou exploitation.
- la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées.
- la participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations ou entreprises pouvant se rattacher à l'objet social.
- toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet.

M b. ca

L'ADHESION A LADITE STRUCTURE EST OBLIGATOIRE ; elle durera aussi longtemps que durera la présence de l'entreprise dans la ZAC FONT DE L'ORME.

ARTICLE 26 - PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS COMMUNS INTERENTREPRISES

Tout acquéreur est de même tenu de participer au financement des investissements à réaliser pour la mise en oeuvre des services communs.

Le montant de cette participation est fixé à 15 Frs par mètre carré de terrain acquis (valeur Janvier 1988) à acquitter dans le mois suivant appel de fonds qui sera fait par la structure interentreprises ainsi mise en place.

En cas de différé dans le règlement de ladite participation, son montant portera intérêt au taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE.

Cette participation due au titre de l'adhésion est faite d'une manière irrévocable. En cas de vente ou partage des terrains cédés, cette participation sera directement transférée au bénéfice de tout nouvel acquéreur, lors des aliénations successives, sans que "l'acquéreur" ne puisse réclamer à l'Interentreprises le remboursement des sommes ainsi versées.

ARTICLE 27 - PARTICIPATION AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT "SERVICES COMMUNS INTERENTREPRISES"

Tout acquéreur de lots au sein de la ZAC FONT DE L'ORME sera tenu, du fait de son adhésion à la structure commune Interentreprises, de participer aux frais de fonctionnement de ladite structure, générés par la mise en oeuvre des services communs.

Il est en particulier expressément avisé que :

- Lorsque le programme de construction est destiné à être globalement ou partiellement vendu, il devra expressément faire connaître à l'Interentreprises lors des aliénations successives, l'identité des nouveaux propriétaires auprès desquels seront directement appelées les charges. Tout nouvel acquéreur sera responsable, tant de ses propres charges que des sommes dues à ce titre par ceux dont il tient son droit de propriété ; il pourra donc être directement poursuivi par le seul fait de son acquisition pour le non-paiement des charges arriérées à la charge de ses auteurs.
- Lorsque le programme de construction est destiné à être globalement ou partiellement loué, les locataires ne pourront par contre jamais être directement appelés, mais seul le propriétaire-bailleur en raison de son titre de propriété.

Toutefois, en vue d'éviter la multiplicité des interlocuteurs, et sans préjudice de leurs responsabilités respectives, les copropriétaires d'un même bâtiment sont invités à se faire représenter par un organe unique (syndic) qui se chargera de la répartition et du recouvrement des charges de fonctionnement.

1 8 CR

ARTICLE 28 - PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

La quote-part de 1 % due sur les salaires par l'entreprise assujettie par la loi à l'obligation de participer au financement de la construction des logements ou d'opérations assimilées devra obligatoirement être versée à un organisme finançant les logements réalisés ou à réaliser sur le Parc de Valbonne-Sophia Antipolis. L'acquéreur sera, en ce sens, tenu de spécifier au vendeur au plus tard le 31 Décembre de l'année suivant la signature de l'acte authentique les nom et adresse de l'organisme collecteur auprès duquel il cotisera.

ARTICLE 29 - ASSURANCES

"L'acquéreur" devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le "vendeur" aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 30 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre le "vendeur" et "l'acquéreur" qu'entre les différents autres acquéreurs.

Le "vendeur" subroge en tant que de besoin "l'acquéreur" dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1*) En cas d'inobservation des obligations à la charge du "vendeur", "l'acquéreur" pourra :

- a. mettre en demeure le "vendeur", par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant ;
- b. si le "vendeur" ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

2*) En cas d'inobservation des obligations à la charge de "l'acquéreur" et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le "vendeur" pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 5, ou bien à son initiative :

M L ch

- a. demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.
- b. et demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur". Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 31 - INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par les soins de "l'acquéreur" dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet, ou dans les baux qu'il pourrait consentir, tant en ce qui concerne les terrains cédés qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

ARTICLE 32 - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent Cahier des Charges liées au titre III pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de lotissement, après achèvement de la zone.

ARTICLE 33 - SUBSTITUTION

A l'expiration de la convention visée au préambule du présent Cahier des Charges ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, au "vendeur" se substituera le SYMIVAL ou toute entité désignée par ce dernier dans tous droits et obligations résultant pour le "vendeur" du présent Cahier des Charges, sans que "l'acquéreur" ait le droit de s'y opposer.

M @ ch

VENTE

Par les présentes, Monsieur Alain CATROUX, comparant de première part, agissant es-qualité, vend en obligeant le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE VALBONNE à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière à la Société CHANEL, ce qui pour cette dernière est accepté par Monsieur Roland SYLVESTRE, comparant de deuxième part es-qualité,

une parcelle située sur le territoire de la Commune de MOUGINS, au lieu-dit "LE DEVINS", figurant au cadastre rénové de ladite Commune, à la section AA, sous le numéro 86, d'une contenance de 53 a 86 ca,

étant ici précisé que cette parcelle provient de l'éclatement d'une plus grande parcelle cadastrée AA n° 83, d'une contenance de 15 ha 58 a 46 ca, qui après division opérée suivant document d'arpentage n° 4906 Z, dressé le 6 Avril 1993 par M. BORDET, géomètre-expert au Cannet-Rocheville, et procès-verbal de division établi par le cadastre de Grasse le 25 Mai 1993, n° 4906, a donné :

- la parcelle AA n° 86, d'une contenance cadastrale de 53 a 86 ca, objet de la présente cession,

et :

- les parcelles AA n° 87, 88, 89 et 90, d'une contenance cadastrale respective de 1 ha 41 a 28 ca, 1 ha 03 a 23 ca, 2 ha 08 a 45 ca et 10 ha 51 a 96 ca, restant la propriété du VENDEUR,

lesdits procès-verbal de division cadastral et document d'arpentage déposés au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de Grasse avec l'expédition des présentes en vue de leur publication,

telle que ladite parcelle s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses appartenances et dépendances, observation ici faite que cet immeuble bénéficie d'un droit à bâtir total de 1.850 m2 hors oeuvre nets.

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle AA n° 83 dont est issue la parcelle AA n° 86, objet de la vente de ce jour, provient elle-même d'une plus grande parcelle cadastrée AA n° 26 (16 ha 60 a 08 ca). Cette parcelle est devenue la propriété régulière du SYMIVAL pour l'avoir acquise de l'Etat suivant acte de vente en la forme administrative en date du 27 Février 1987. Une expédition dudit acte a été publiée et enregistrée au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de Grasse le 10 Mars 1987, volume 87 P n° 1714.

ORIGINE ANTERIEURE

Cette parcelle appartenait à l'Etat (par la Direction Départementale de l'Equipement) pour l'avoir acquise en vertu des faits et actes ci-après rapportés :

M. C. C.

A/ PARTIE :

. Pour l'avoir acquise avec d'autres biens de la Société Civile HOTEL MAJESTIC CANNES SA, bd de la Croisette à Cannes, suivant ordonnance rendue par M. le Juge de l'Expropriation des Alpes-Maritimes près le Tribunal de Grande Instance de NICE, en date 24 Novembre 1978, moyennant un prix de 2.440.000 F, payé depuis par les services de l'Equipement sur les crédits dont il disposait au titre du chapitre 55.20, article 10.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de Grasse I le 24 Novembre 1978, volume 4943 n° 1.

"L'immeuble" appartenait à la Société Anonyme "HOTEL MAJESTIC" par suite de l'apport en nature qui lui en a été faite avec d'autres biens non compris dans la présente vente par :

La Société Anonyme dite "CANNES COUNTRY CLUB", au capital de 7390 F, dont le siège était à MOUGINS, au Club House, immatriculée au registre du commerce de CANNES sous le n° 59 B 21 et à l'INSEE sous le n° 965.06.085. 0.001,

aux termes d'un acte sous signatures privées en date à CANNES du 4 Septembre 1970, dont un des originaux est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par Me Ernest RAYMOND, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "VOUILLON, RAYMOND, CAMATTA", notaires associés, titulaire d'un office notarial à CANNES, le 26 Novembre 1970.

Contenant fusion de la Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" avec la société anonyme "HOTEL MAJESTIC" par absorption de la première par la seconde.

L'ensemble de l'apport de la Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" a été évalué en valeur nette à 3.677.264 F, dont 2.258.384 F à titre de prime de fusion et 1.418.880 F à titre d'augmentation de capital.

En conséquence, le capital de la Société Anonyme "HOTEL MAJESTIC" qui était de six millions de Francs a été porté à 7.418.824 nouvelles actions de 121 Francs chacune attribuées aux actionnaires de la Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" en rémunération dudit apport.

Du fait de la fusion-absorption de la Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" par la Société Anonyme "HOTEL MAJESTIC", ladite Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" s'est trouvée dissoute de plein droit.

Les formalités de publicité légales ont été régulièrement accomplies, conformément à la loi.

L'acte de dépôt sus-énoncé et ses annexes ont été publiés et enregistrés au 1er Bureau des Hypothèques de Grasse le 18 Décembre 1970, volume 441 n° 8.

- Du chef de la Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" -

"L'immeuble" dont il s'agit appartenait à la Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" comme provenant de l'acquisition ci-après relatée qu'elle avait faite, savoir :

M. J. Ca

Aux termes d'un acte reçu par Me DUFAURE DE CITRES, notaire à CANNES, le 17 Mai 1923, de Mme Catherine, Ernestine HUGUES, veuve de M. Antoine ARDISSON, demeurant au CANNET (Alpes-Maritimes), Villa Le Souvenir, rue des Paramideaux, une propriété située à MOUGINS, Quartier du Devens, d'une superficie approximative de 33 ha 06 a.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 60.000 Francs payé comptant aux termes mêmes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte la venderesse a déclaré :

- qu'elle était née à Cannes le 10 Mars 1897,
- qu'elle était veuve non remariée de M. Antoine ARDISSON et qu'elle n'était pas et n'avait jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de Grasse le 24 Mai 1923, volume 1428 n° 38.

B/ PARTIE

. Pour l'avoir acquise de Mme DEWS Catherine WARDEN épouse POTTER Evan, née à NEW YORK CITY (U.S.A.) le 5 Octobre 1902, demeurant à MOUGINS, quartier du Devens "Domaine du Pigeonnier", dans le cadre de Réserves Foncières, après déclaration d'utilité publique prononcée par Arrêté Préfectoral en date du 23 Novembre 1978 :

- Aux termes d'un acte administratif en date du 7 Septembre 1979, moyennant un prix de 1.060.109 F, lequel prix a été stipulé payable au plus tard trois mois après les formalités légales de publicité foncière, et payé depuis par les Services de l'Équipement sur les crédits dont il disposait, au titre du chapitre 55.40, article 10.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de Grasse I, le 28 Septembre 1979, volume 5436 n° 1.

- Aux termes d'un acte d'échange sans soulte dressé en la forme administrative en date du 7 Septembre 1979.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de Grasse le 28 Septembre 1979, volume 546 n° 2.

- Du chef de Mme DEWS Catherine WARDEN épouse POTTER -

La propriété "Le Pigeonnier" appartenait à Mme POTTER pour lui avoir été vendue par M. Charles, Marie BENOIST D'AZY, son ex-mari, demeurant 5 rue Copernic à PARIS, à titre de dation en paiement, moyennant le prix de 1.500.000.Francs, venant en compensation de pareille somme due par M. BENOIST D'AZY à Mme POTTER.

Ladite vente a été constatée par un acte dressé par Me OUVRIER Albert, notaire à VALBONNE, le 30 Juin 1949.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de Grasse le 5 Septembre 1949, volume 3016 n° 7.

H b a

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de la parcelle vendue à compter de ce jour et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

A cet égard, le VENDEUR déclare que ladite parcelle est libre de toute location ou occupation quelconque.

CHARGES ET CONDITIONS

Les parties confirment qu'elles se soumettent aux charges et conditions prévues au cahier des charges inclus au présent acte.

L'ACQUEREUR s'engage en particulier à respecter la décision prise, pour l'application des articles 6 et 7 dudit Cahier des Charges, par la Commission du SYMIVAL le 26 Juin 1989 en ce qui concerne le programme projeté par l'ACQUEREUR, ses ayant-droits ou ses ayant-causes.

Il demeure en outre bien entendu à cet égard que pour l'application des dispositions prévues à l'article 6 précité, l'ACQUEREUR s'engage à soumettre au VENDEUR pour agrément préalable, tout projet d'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie de l'immeuble considéré, ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à recevoir tout ou partie de cet immeuble bâti ou non bâti.

Tout acte qui serait passé en méconnaissance des présentes dispositions serait nul et de nul effet.

En outre, la présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à supporter et exécuter, savoir :

. L'acquéreur s'engage à prendre la parcelle vendue dans l'état où elle se trouve ; il s'interdit de réclamer une quelconque diminution du prix pour quelque motif que ce soit notamment, pour raison de plus ou moins bon état du sol ou du sous-sol ;

. Il jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes, apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, sans pouvoir dans aucun cas appeler le vendeur en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer, soit à l'acquéreur, soit aux tiers, d'autres et de plus amples droits que ceux résultant des titres non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, le VENDEUR déclare que le SYMIVAL n'a créé, ni laissé acquérir sur la parcelle vendue aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du cahier des charges ci-dessus énoncé, des règlements municipaux d'hygiène, de voirie ou d'urbanisme ou de la Loi.

. Il acquittera les impôts et autres charges de la propriété à compter du jour de l'entrée en jouissance de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur, toutefois, l'impôt foncier ne sera à sa charge qu'à partir du 1er Janvier suivant la date du présent acte ;

. Il paiera tous frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

M C - G

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La parcelle objet de la présente vente étant située en secteur UZ de la ZAC FONT DE L'ORME tel qu'explicité à l'exposé ci-dessus entre dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain institué par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'Urbanisme. L'aliénation de ce bien donne ouverture à ce droit car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211.4 et L.213.1 du même Code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'Article L.213-2 du Code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de la situation de ce bien par voie de lettre recommandée avec accusé de réception en date du 25 Mai 1992.

Le 12 Juin 1992 le Maire de ladite Commune a fait savoir au VENDEUR qu'il n'avait pas l'intention d'user du droit de préemption.

PRIX

La présente vente est consentie moyennant un prix global hors taxes de :

1.543.000 FRANCS

(UN MILLION CINQ CENT QUARANTE TROIS MILLE FRANCS HORS TAXES)

A ce prix, il convient d'ajouter la TVA au taux en vigueur de 18,60 % soit un montant de :

$1.543.000 \text{ F} \times 0,186 = 287.091 \text{ FRANCS}$

(DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE QUATRE VINGT ONZE FRANCS)

Le prix de vente toutes taxes comprises ressort par conséquent à la somme de :

$1.543.500 \text{ F} + 287.091 \text{ F} = 1.830.591 \text{ FRANCS}$

(UN MILLION HUIT CENT TRENTE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT ONZE FRANCS)

u. ca

MODALITES DE PAIEMENT

- Préalablement à la signature du présent acte, l'ACQUEREUR a versé :

. A la signature de la Convention visée à l'exposé ci-dessus, soit le 7 Juillet 1989, la somme H.T. de 360.000,00 Francs

. Le 12 Juin 1990, un acompte complémentaire H.T. de..... 270.000,00 Francs

Soit au total 630.000,00 Francs

- L'ACQUEREUR verse à la signature des présentes :

. Le solde du prix hors taxes, soit la somme de :
1.543.500 F - 630.000 F = 913.500,00 Francs

. Et la TVA pour un montant de 287.091,00 Francs

soit au total la somme de 1.200.591,00 Francs

. par chèque n° 9734061

. en date du 6 Mai 1993

. tiré sur le CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE

libellé à l'ordre du "COMPTE SYMIVAL à la Paierie Départementale",

dont le VENDEUR donne bonne et valable QUITTANCE D'AUTANT.

PUBLICITE FONCIERE

En application des articles 28 et 32 du Décret n° 55.22 du 4 Janvier 1955, la présente vente sera publiée au 1er Bureau des Hypothèques de GRASSE par les soins du SYMIVAL et aux frais de l'acquéreur, de manière et dans les délais prévus à l'article 34 du Décret précité et à l'article I-III de la loi n° 69.1168 du 26 Décembre 1969.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil, il existe ou il survient des inscriptions grevant la parcelle vendue du chef du cédant ou des précédents propriétaires, le cédant sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les 40 jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

M. H. -
CG

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à Monsieur le Président du SYMIVAL ou son représentant, à l'effet d'établir et signer en leur nom et pour leur compte tous actes complémentaires rectificatifs et modificatifs des présentes en vue de mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires portant sur l'identification et l'état civil des parties, sur la désignation et l'origine de propriété des biens et droits objet des présentes ou sur tous autres points visés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

REMISE DES TITRES

Il sera délivré à l'acquéreur une expédition du présent acte après l'accomplissement des formalités de publicité foncière. Toutefois, il ne sera pas remis de titre de propriété antérieur ; si l'acquéreur le désire il pourra se faire délivrer, mais à ses propres frais, tous extraits ou expéditions d'acte de qui il appartiendra.

DECLARATION POUR ENREGISTREMENT

Pour application des dispositions combinées des articles 257 et 691 du Code Général des Impôts, les parties précisent :

. que la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et bénéficie corrélativement de l'exonération des droits d'enregistrement ;

. que la liquidation et la perception de la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le SYMIVAL par prélèvement sur son compte TVA, compte SYMIVAL 3.3 588 974 0038 à la Recette des Impôts NICE-EST 22 rue Joseph Cadéï - 06032 NICE CEDEX ;

. que le prix de la présente s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse ;

. que le terrain présentement acquis par l'acquéreur est destiné à la construction d'un ou plusieurs bâtiments à usage de bureaux et laboratoires.

L'acquéreur s'oblige dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue de la part de l'Administration, à exécuter les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions, étant ici précisé que l'observation de ce délai constitue une obligation d'ordre purement fiscal et ne saurait avoir une quelconque incidence sur les engagements pris par l'acquéreur en matière de construction.

Il s'oblige à justifier au plus tard dans les 3 mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

M le . CG

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile pour le SYMIVAL à NICE (06030) - Préfecture des Alpes-Maritimes, et pour l'acquéreur en son siège social, 135, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix de vente convenu et reconnaissent avoir été informées par le Président du SYMIVAL, soussigné, des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Président du SYMIVAL, soussigné, affirme que, à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DEPOT DE LA MINUTE

La minute du contrat à laquelle sont matériellement jointes les annexes sera déposée aux archives du SYMIVAL.

DONT ACTE sur 33 pages

Fait à NICE, les jour, mois et an que dessus et les comparants ont signé avec NOUS, après lecture.

Pour la Société CHANEL,
Le Directeur Général d'Exploitation,



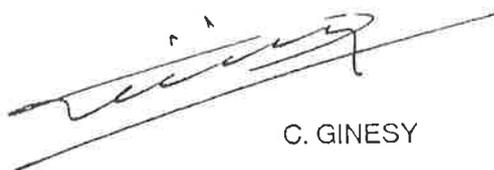
R. SYLVESTRE

Pour le SYMIVAL,
Le Directeur Général,



A. CATROUX

Le Président du SYMIVAL,



C. GINESY

Le soussigné, Alain CATROUX, Directeur Général du SYMIVAL, certifie la présente copie contenue en 33 pages exactement collationnée conforme à l'original.





N° 30-1654

FORMULAIRE OBLIGATOIRE

de civil art. 39 du décret du 14 octobre 1955

Demande n° : 38 3785
 Déposé le : 24 JUIN 1993
 État délivré le :
 N° d'affaire : 1-5 AOUT 1993
 N° d'usager :

demande de renseignements sommaires urgents

(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

- hors formalité
 ou
 sur formalité : désignation de la formalité ou de l'opération juridique.

ACTE DE VENTE DU 1er JUIN 1993

Formalité du : 24 JUIN 1993
 Vol : 53P n° : 4204

I - IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

1. Nom et adresse du demandeur

M. SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE VALBONNE

COMMUNE de domicile :
 CODE POSTAL :
 COMMUNE de rattachement postal (le cas échéant)

2. Tél. : 92.94.59.94

3. de dépôt : Bureau de dépôt : NICE

Référence dossier : 22 Juin 1993

Signature du demandeur

Demande à souscrire auprès du service hypothécaire compétent - L'imprimé doit être rempli, dans les cadres réservés en blanc, soit à la machine à écrire en frappe directe pages 1 et 2, (les pages 3 et 4 seront obligatoirement remplies par duplication carbonée), soit par des procédés modernes de reproduction ou des machines à impression automatique.

II COÛT

- * demande principale : = 60 F
 - feuille(s) complémentaire(s) :
 nombre de personne(s) désignée(s) : * F = F
 nombre d'immeuble(s) désigné(s) : * F = F
 - frais de renvoi : = F

TOTAL = 60 F

S :
 NS :
 Total :

MODE DE PAIEMENT
 numéraire
 chèque bancaire, Trésor ou C.D.C.
 mandat ou virement postal
 utilisation du compte « usager habituel »

dont règlement ci-joint

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRRÉGULIÈRE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

Texte non dactylographié
 Défaut d'établissement du second exemplaire
 Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
 Insuffisance de la désignation des personnes

Défaut de paiement
 Demande non datée
 Demande non signée

A le
Le Conservateur.

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

État certifié à la date du 24 JUIN 1993

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur :

certifie qu'il n'existe, dans sa documentation, aucune formalité.
 certifie qu'il n'existe, dans sa documentation, que les formalités indiquées dans l'état ci-joint.

A le
Le Conservateur, y 1-5 AOUT 1993

TVA	/	de CLASSE (1 ^{er} Bureau)
Plus-Value		le 23 JAN. 1995 Déposit N° 995
Salaires	100 CF	Document classé sous le n° 547 du Vol. 95P
Total	100	reçu Comi fromus

AA 112
115
116
118

la 2^e N° 2

LE CONSERVATEUR.
Blanchet

**L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE
et le NEUF DECEMBRE**

En l'hôtel du Département, Monsieur Charles GINESY, Président du SYMIVAL a reçu le présent acte authentique comportant :

VENTE

PAR

Le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE VALBONNE (SYMIVAL), établissement public à caractère administratif, crée par Arrêté du Ministère de l'Intérieur en date du 18 Août 1972, dont le siège est à la Préfecture des Alpes-Maritimes, Centre Administratif Départemental, 06030 NICE Cédex,

Représenté par Monsieur Alain CATROUX, Directeur Général dudit SYNDICAT, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de signature à lui consentie le 25 Mai 1994 par Monsieur Charles GINESY, Président du SYMIVAL, agissant lui-même par décision du Comité Syndical en date du 25 Mai 1994,
Ci-après dénommé le "SYMIVAL" ou le "VENDEUR",

A

La Société CHANEL,
Société Anonyme à Directoire et à Conseil de Surveillance au capital de 5.022.500 Francs, dont le siège social est 135 Avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200),
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B542052766,

Représentée par Monsieur Amaury de BEAUVOIR, juriste, agissant au nom et pour le compte de ladite Société, en vertu des pouvoirs spéciaux qui lui ont été conférés suivant acte sous seing privé en date à NEUILLY-SUR-SEINE du 2 Décembre 1994 par M. Claude ELIETTE-HERMANN.

se

M. Claude ELIETTE-HERMANN, ayant lui-même agi en qualité de Président du Directoire et de Directeur Général de la Société CHANEL,

AB ql

nommé à ces fonctions par délibération du Conseil de Surveillance du 20 Janvier 1988 et renouvelé dans ses fonctions par délibération du Conseil de Surveillance du 19 Décembre 1991, dont un extrait du procès-verbal a été déposé aux minutes de Maître Marie-Anne GEOFFROY-BERGIER, Notaire à PARIS, le 23 Janvier 1992.

Ladite Société ci-après dénommée "L'ACQUEREUR",

D'AUTRE PART,

LESQUELS ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre du Parti d'Aménagement de la ZAD du Plateau de Valbonne a été créée, sur le territoire de la Commune de MOUGINS, par Arrêté Préfectoral du 8 Octobre 1986, une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dite "FONT DE L'ORME".

Suivant acte administratif en date du 1er Juin 1993, la Société CHANEL a acquis du SYMIVAL un terrain d'une superficie de 5386 m² sis dans le périmètre de la ZAC Font de l'Orme 1, sur la Commune de Mougins, figurant au cadastre rénové de ladite commune à la section AA sous le numéro 86.

Par lettre du 11 Juillet 1994, la Société CHANEL a fait connaître au SYMIVAL son souhait d'acquérir le terrain mitoyen appartenant au SYMIVAL afin de lui permettre de réaliser ses besoins d'extension, ce qui a été accepté par le SYNDICAT.

Le présent acte a pour objet de formaliser ces accords.

Par ailleurs, il a été établi un cahier des charges de cession de terrain définissant la règle de droit contractuelle entre les parties.

Conformément à la loi, le Président du SYMIVAL a donné lecture aux parties des dispositions dudit cahier des charges de la ZAC dénommée "FONT DE L'ORME", applicable à la présente cession dont il sera plus amplement fait mention au présent acte.

Ceci exposé, il a été convenu de ce qui suit :

VENTE

Monsieur Alain CATROUX comparant de première part, agissant es qualités vend, en obligeant le SYMIVAL à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR sus nommé, ce qui pour ce dernier est accepté par Monsieur Amaury de BEAUVOIR es qualités, l'IMMEUBLE désigné ci-après.

AD

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un ensemble de quatre parcelles sises sur le territoire de la Commune de Mougins, ledistes parcelles ci-après désignées :

Lieu-dit	Section	N°	Contenance
LE DEVINS	AA	112	4a 16ca
LE DEVINS	AA	114	2a 41ca
LE DEVINS	AA	116	8a 14ca
LE DEVINS	AA	118	78a 02ca

Précision étant ici faite que :

- la parcelle AA n° 112 provient d'une plus grande parcelle cadastrée AA n° 67 (6a 75ca) qui après division a donné :

- la parcelle AA n° 112 d'une contenance de 4a 16ca objet de la présente cession, et
- la parcelle AA n° 113 d'une contenance de 2a 59ca demeurant la propriété du VENDEUR

- la parcelle AA n° 114 provient d'une plus grande parcelle cadastrée AA n° 74 (1ha 92a 40ca) qui après division a donné :

- la parcelle AA n° 114 d'une contenance de 2a 41ca objet de la présente cession, et
- la parcelle AA n° 115 d'une contenance de 1ha 31a 89ca demeurant la propriété du VENDEUR

- la parcelle AA n° 116 provient d'une plus grande parcelle cadastrée AA n° 76 (42a 00ca) qui après division a donné :

- la parcelle AA n° 116 d'une contenance de 8a 14ca objet de la présente cession, et
- la parcelle AA n° 117 d'une contenance de 33a 89ca demeurant la propriété du VENDEUR,

- la parcelle AA n° 118 provient d'une plus grande parcelle cadastrée AA n° 111 (9ha 03a 23ca) qui après division a donné :

- la parcelle AA n° 118 d'une contenance de 78a 02ca objet de la présente cession, et
- la parcelle AA n° 119 d'une contenance de 8ha 25a 21ca demeurant la propriété du VENDEUR

ainsi que ces divisions sont constatées suivant document d'arpentage n° 5143 K, établi le 4 Novembre 1994 par Monsieur Max BORDET, géomètre expert au Cannet Rocheville, ledit document d'arpentage déposé au 1er Bureau des

AB 

Hypothèques de Grasse en même temps que l'expédition des présentes aux fins de publication.

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Cet immeuble est entré dans le patrimoine du SYMIVAL pour l'avoir acquis en vertu des actes et faits ci-après retranscrits :

- en ce qui concerne la parcelle AA n° 67 dont est issue la parcelle AA n° 112 objet de la présente cession : de la Commune de MOUGINS aux termes d'un acte de vente en la forme administrative en date du 7 Décembre 1988 ; une expédition dudit acte a été publiée au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de Grasse le 25 Janvier 1989, volume 89P n° 738 ;

- en ce qui concerne les parcelles AA n° 74 et 76 dont sont respectivement issues les parcelles AA n° 114 et 116 objets de la présente cession : de l'ETAT par la Direction Départementale de l'Equipement aux termes d'un acte de vente en la forme administrative du 12 Juillet 1989 ; une expédition dudit acte a été publiée et enregistrée au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de Grasse le 17 Août 1989, volume 89P n° 7151, régularisée le 12 Décembre 1989, volume 89P n° 10825.

- en ce qui concerne la parcelle AA n° 111 dont est issue la parcelle AA n° 118 objet de la présente cession : de l'Etat suivant acte de vente en la forme administrative en date du 27 Février 1987. Une expédition dudit acte a été publiée et enregistrée au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de Grasse le 10 Mars 1987, volume 87 p n° 1714.

BAUX ET LOCATIONS

L'IMMEUBLE présentement vendu est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'IMMEUBLE vendu à compter de ce jour. Il en aura la jouissance effective par la prise de possession réelle et effective à compter de la même date.

PRIX

- La présente vente est consentie moyennant un prix global hors taxes de :

2.889.120 Francs Hors Taxes
(DEUX MILLIONS HUIT CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE CENT
VINGT FRANCS HORS TAXES)

AB

A ce prix, il convient d'ajouter la TVA au taux en vigueur de 18,60 % soit un montant de :

$$2.889.120 \times 0,186 = 537\,376,32 \text{ Francs}$$

(CINQ CENT TRENTE SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE SEIZE FRANCS ET TRENTE DEUX CENTIMES)

Le prix de vente toutes taxes comprises ressort par conséquent à la somme de :

$$2.889.120 \text{ F} + 537.376,32 \text{ F} = 3.426.496,32 \text{ F TTC}$$

(TROIS MILLIONS QUATRE CENT VINGT SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT SEIZE FRANCS ET TRENTE DEUX CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES)

MODALITES DE PAIEMENT

L'acquéreur verse à la signature des présentes :

– le prix hors taxes, soit la somme de :	2.889.120,00 F
– et la TVA globale, soit la somme de	537.376,32 F

Soit au total la somme de	3.426.496,32 F
---------------------------	----------------

réglée ce jour
par chèque n° 2552766
en date du 1er Décembre 1994
tiré sur VIA BANQUE
libellé à l'ordre du Compte SYMIVAL à la Paierie Départementale.

DECLARATION POUR ENREGISTREMENT

Pour application des dispositions combinées des articles 257 et 691 du Code Général des Impôts, les parties précisent :

- que la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et bénéficie corrélativement de l'exonération des droits d'enregistrement,
- que la liquidation et la perception de la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le SYMIVAL par prélèvement sur son compte TVA, compte SYMIVAL 3.3.588.974.0038 à la Recette des Impôts NICE-EST, 22 Rue Joseph Cadéi, 06032 NICE Cédex,
- que le prix de la présente s'entend taxe à la valeur ajoutée incluse,
- que le terrain présentement acquis par l'acquéreur est destiné à la construction d'un ou plusieurs bâtiments à usage de bureaux et laboratoires nécessaires à l'extension de ceux construits par lui sur le

 AB 

terrain mitoyen lui appartenant cadastré AA n° 86 (53a 86ca) sis à Mougins.

L'acquéreur s'oblige dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue de la part de l'administration, à exécuter les travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions, étant ici précisé que l'observation de ce délai constitue une obligation d'ordre purement fiscal et ne saurait avoir une quelconque incidence sur les engagements pris par l'acquéreur en matière de construction.

Il s'oblige à justifier au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

FIN DE PREMIERE PARTIE

AB

DEUXIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

En ce qui concerne la désignation des biens vendus, il est précisé que si la vente intéresse un ou plusieurs immeubles, ceux-ci sont désignés par l'abréviation L'IMMEUBLE.

En outre, la présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à supporter et exécuter, savoir :

- l'acquéreur s'engage à prendre les parcelles vendues dans l'état où elles se trouvent ; il s'interdit de réclamer une quelconque diminution du prix pour quelque motif que ce soit notamment, pour raison de plus ou moins bon état du sol ou du sous-sol,

- il jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur, sans pouvoir dans aucun cas appeler le vendeur en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer, soit à l'acquéreur, soit aux tiers, d'autres et de plus amples droits que ceux résultant des titres non prescrits ou de la loi,

A cet égard, le VENDEUR déclare que le SYMIVAL n'a créé, ni laissé acquérir sur la parcelle vendue aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux du cahier des charges applicable à la ZAC, des règlements municipaux d'hygiène, de voirie ou d'urbanisme ou de la Loi.

- il acquittera les impôts et autres charges de la propriété à compter du jour de l'entrée en jouissance de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur, toutefois, l'impôt foncier ne sera à sa charge qu'à partir du 1er Janvier suivant la date du présent acte,

- il paiera tous frais, droits et honoraires des présentes et leurs suites.

AD 

CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties confirment qu'elles se soumettent aux charges et conditions énoncées au Cahier des Charges de cession de terrain applicable à la ZAC FONT DE L'ORME visé à l'exposé ci-dessus.

Il demeure à ce sujet expressément entendu entre les parties que :

- les parcelles objet de la présente cession sont destinées à permettre l'extension des bureaux et laboratoires construits par l'ACQUEREUR sur la parcelle mitoyenne lui appartenant cadastrée AA n° 86 d'une contenance de 53a 86ca acquise du SYMIVAL suivant acte de vente en la forme administrative du 1er Juin 1993, ledit acte publié au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de Grasse le 24 Juin 1993, volume 93P n° 4284 ;
- que les parcelles objet de la présente cession, ainsi que la parcelle AA n° 86 sus-visée doivent par conséquent être considérées comme formant ensemble une seule et même unité foncière dont les superficies et droits à bâtir afférents s'établissent comme suit :

Désignation	m ² terrain	m ² HON
AA n° 86	5386	1850
AA n° 112, 114, 116, 118	9273	2778
Total unité foncière	14.659	4628

- que les conditions générales concernant la cession des terrains et le programme des constructions à réaliser objets du titre I du Cahier des Charges sus-visé doivent désormais s'analyser comme devant s'appliquer à l'ensemble de ladite unité foncière, les constructions édifiées, dès avant les présentes, par l'ACQUEREUR sur la parcelle AA n° 86 étant constitutive d'une première tranche de programme au sens de l'article 3 paragraphe b) du Cahier des Charges précité, l'extension desdites constructions prévues sur l'ensemble de l'unité foncière à due concurrence des droits à bâtir non encore utilisés pouvant intervenir en une ou plusieurs tranches distinctes dont la dernière devra impérativement être achevée au terme de la réalisation de la ZAC FONT DE L'ORME, et au plus tard dans le délai de quinze ans suivant la date de signature du présent acte.

Compte tenu des éléments qui précèdent, les dispositions générales et particulières du Cahier des Charges de cession de terrain applicables à la présente cession feront également la loi entre les parties en ce qui concerne également la cession intervenue par acte sus-visé du 1er Juin 1993.

Le texte de ce cahier des charges qui se substituera par conséquent à celui annexé à l'acte précité est ci-après littéralement retranscrit :

~ AB d

IMPLANTATION DES BUREAUX ET LABORATOIRES CHANEL

Secteur UZC/ZAC FONT DE L'ORME

CAHIER DES CHARGES

AB 2

ARTICLE 1 - PREAMBULE

Le Parc International d'Activités de Valbonne-Sophia Antipolis a pour vocation d'accueillir de façon exemplaire des activités scientifiques, tertiaires et industrielles de haute technologie d'origine régionale, nationale et internationale.

Le Maître d'ouvrage du Parc d'Activités, propriétaire des terrains de la ZAC "FONT DE L'ORME" est le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DU PLATEAU DE (SYMIVAL), établissement public à caractère administratif, créé par Arrêté Ministériel du 8 Août 1972.

Suivant Convention de Mandat en date du 11 Mars 1988 à ladite CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE NICE COTE D'AZUR s'est substituée la Société Anonyme d'Economie Mixte SOPHIA ANTIPOLIS pour même mission.

Le présent Cahier des Charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au "vendeur" et aux "acquéreurs" de lots activités de la ZAC "FONT DE L'ORME".

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET

Par convention sous seing privé en date à Valbonne du 7 Juillet 1989, réitérée par acte authentique en date du 1er Juin 1993 publié le 24 Juin 1993, volume 93P n° 4284, la Société CHANEL a acquis du SYMIVAL un terrain sis à Mougins, ZAC FONT DE L'ORME, cadastré AA N° 86 d'une superficie de 5386 m².

Par acte en date de ce jour, la Société CHANEL a acquis un terrain mitoyen au précédent cadastré AA N° 112, 114, 116, et 118, d'une superficie totale de 9273 m² ;

Ce dernier terrain étant considéré comme accessoire indissociable du précédent forme avec celui-ci une seule et même unité foncière de 14.659 m², à charge pour l'Acquéreur d'édifier sur ladite unité foncière un ensemble de constructions conformes aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), qui prévoit dans son règlement un droit à bâtir d'une superficie hors oeuvre nette totale de 4628 m² hors oeuvre nets.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Au titre d'une première tranche de travaux qui devra représenter la réalisation d'au moins 25 % de la superficie de plancher telle que ci-dessus définie, l'ACQUEREUR :

com AB *25% de la surface*

com 1373,91
en lieu de
1619,50

· déposera dans un délai de dix mois à dater de la Convention sus visée, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

· devra avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en tenant lieu.

Au terme de la réalisation de la présente ZAC, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale hors oeuvre ci-dessus définie

Dans le cas contraire, la totalité du droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit au "vendeur".

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à restituer les terrains au "vendeur" s'il n'a pas pu réaliser la première tranche de l'opération dans les délais ci-dessus indiqués, augmentés de six mois.

Par ailleurs, au cas où "l'acquéreur" , collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au "vendeur" la part des terrain non encore utilisés.

ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle "l'acquéreur" a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de "l'acquéreur".

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public.

ARTICLE 5 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

a) Si les délais fixés pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision du vendeur notifiée par acte d'huissier.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession , déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêt forfaitaires.

AD

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par "l'acquéreur", par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du "vendeur" étant l'Administration des Domaines, celui de "l'acquéreur" pouvant, si "l'acquéreur" ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête du "vendeur".

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

b) En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis dans l'article 3 ne sont pas respectés, le "vendeur" pourra mettre "l'acquéreur" en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

Si "l'acquéreur" ne respecte pas ces nouveaux délais le droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit au vendeur. Toutefois le vendeur pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé à un tiers acquéreur agréé par le vendeur, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

ARTICLE 6 - VENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAINS CEDES

"L'acquéreur" ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur ces terrains pendant un délai de 5 ans à dater de l'achèvement de la totalité des travaux sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé

Pendant cette période, le "vendeur" devra notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions.

Le "vendeur" pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 5 (paragraphe a) ci-dessus.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation spéciale et expresse accordée par le "vendeur".

AD d

Toutefois, "l'acquéreur", après réalisation de la première tranche des travaux prévus, pourra vendre la partie de terrain non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu son accord motivé.

Le "vendeur" dispose d'un délai de 3 mois pour notifier sa réponse à "l'acquéreur" dans les mêmes conditions.

Le "vendeur" pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 5), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par le "vendeur", celui-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé comme il est dit ci-dessus (article 5, paragraphe b).

AUCUNE LOCATION DES TERRAINS CEDES NE POURRA ETRE CONSENTIE tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; "l'acquéreur" s'engage, en outre, à soumettre au "vendeur" pour agrément tout candidat à la location, le "vendeur" disposant d'un délai de un mois pour notifier sa réponse.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par "l'acquéreur" en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public.

ARTICLE 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, "l'acquéreur" sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le "vendeur" par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le "vendeur" dispose d'un délai de deux mois pour aviser "l'acquéreur" dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement de P.A.Z. pour le secteur concerné.

Cet article ne s'applique pas dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, "l'acquéreur" public s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément du "vendeur".

ARTICLE 8 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

ATJ

Le document d'arpentage à l'échelle du 1/2500e, avec l'extrait cadastral et le bornage du terrain à l'échelle du 1/200e, seront établis par le "vendeur".

"L'acquéreur" aura à sa charge le levé topographique comportant le relevé de végétation du terrain à l'échelle du 1/200e . Ce dernier document sera réalisé par le "vendeur" aux frais de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès-verbal de l'opération de bornage.

"L'acquéreur" aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 9 - CONTRAINTES D'ALIGNEMENT - MARGE DE REcul

L'implantation des constructions par rapport à la limite latérale de la voirie est fixée au minimum à 5 mètres en ce qui concerne les voiries primaires et à 3 mètres en ce qui concerne la voirie secondaire.

ARTICLE 10 - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE ET AVEC LES LOTS VOISINS

Afin d'assurer une perméabilité de l'espace et maintenir à la ZAC "FONT DE L'ORME" son caractère de Parc, toute clôture est interdite.

Il sera par contre possible, à titre exceptionnel, si les caractéristiques de l'activité l'obligent, de traiter des périmètres restreints nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, de telle façon que par la configuration du plan masse et par les aménagements tertiaires du lot, ces périmètres perdent leur caractère de libre accès et puissent donner lieu à un contrôle des circulations.

Pour modifier ainsi le caractère de cette partie du lot, il ne sera utilisé que des matériaux et des végétaux dont l'intégration dans le paysage sera recherchée avec le concours du "vendeur" dont l'accord sera nécessaire avant tout début d'exécution.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 11 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, le "vendeur" entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

(Signature)
AB) *(Signature)*

Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de "l'acquéreur" :

En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/200 base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante, le "vendeur" tiendra à la disposition de "l'acquéreur" :

- a.1. la charte du Parc International d'Activités de Valbonne-Sophia Antipolis
- a.2. le plan d'aménagement de zone et son règlement
- a.3. le plan de végétation de zone
- a.4. les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé
- a.5. les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le "vendeur"
- a.6. un questionnaire sur les besoins en équipements d'infrastructures et principalement des fluides

En outre, les services techniques du "vendeur" se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur :

- . l'évolution de la couverture végétale du lot concerné et de ses abords
- . les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés
- . l'état d'avancement des projets des lots riverains

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

"L'acquéreur" est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services techniques du "vendeur".

Il est recommandé à "l'acquéreur" de choisir un architecte local, pour assurer la maîtrise d'oeuvre complète ou partielle de ses constructions.

Dans un délai de deux mois après la conclusion de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra remettre au "vendeur", pour information (en trois exemplaires), le dossier "programme" comportant :

- b.1. le programme des constructions envisagées

ATJ

- b.2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme
- b.3. la description du ou des partis architecturaux envisagés
- b.4. le calcul approximatif du C.O.S., du coefficient d'utilisation du sol, des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés
- b.5. le questionnaire "a.6" dûment complété.

Le "vendeur" fera connaître ses observations écrites à "l'acquéreur" dans un délai de un mois après réception du dossier "programme".

c) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par le "vendeur" ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

"L'acquéreur" est tenu de disposer de l'accord écrit du "vendeur" sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre au "vendeur", dans un délai maximum de huit mois après la convention valant promesse de cession et d'acquisition, un dossier "projet" en trois exemplaires (sauf pour les documents c.5 et c.6) comportant :

- c.1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique visé à l'article 11 a) du présent cahier des charges, à l'échelle du 1/200e, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments; l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension.
- c.2. le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100e avec indication des surfaces hors oeuvre pour chaque local
- c.3. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau
- c.4. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100e
- c.5. les photomontages du projet demandé par le "vendeur"
- c.6. une maquette schématique d'ensemble à l'échelle du 1/200e ou 1/500e, faisant apparaître les bâtiments, le sol naturel et remodelé, les voies et cheminements, les parkings aériens, les principales masses végétales existantes et projetées
- c.7. une note de calcul précis du C.O.S., du coefficient d'Utilisation du Sol, des surfaces de stationnement

AR d

- c.8. un document graphique au 1/200e permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des bâtiments, des propriétés voisines ou du domaine public
- c.9. un devis descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, avec échantillon, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur.
- c.10. une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul, et justifiant les dimensions.
- c.11. un plan de végétation sur fond de plan topographique visé à l'article 11a) du présent cahier des charges, mentionnant obligatoirement les arbres d'un diamètre égal ou supérieur à 0,10 m faisant apparaître :
- la zone de débroussaillage
 - la végétation existante à conserver
 - les plantations envisagées avec indication des essences conformément au règlement de PAZ

Ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées, ainsi que le montant des dépenses projetées au titre des investissements et de la gestion des espaces verts à la charge de "l'acquéreur".

- c.12. un plan au 1/200e d'organisation du chantier précisant :
- son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par le "vendeur" ;
 - l'emplacement des logements des travailleurs temporaires, y compris les caravanes et les divers locaux de chantier ;
 - l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement ;
 - les circulations de chantier figurant les cheminements et l'évolution des véhicules ou engins (mention faite du tonnage des véhicules) ;
 - le nombre de véhicules ou engins liés à l'activité du chantier (personnel, fournisseurs et entrepreneurs) et l'emplacement prévu à l'intérieur du périmètre défini pour leur stationnement ;
 - le plan des dispositifs matériels de protection de la végétation existante à conserver.

AR

"L'acquéreur" devra remettre simultanément à ce dossier "projet" les dossiers "énergie" et "pollution", en trois exemplaires, tels que décrits aux articles 20 et 21.

Le "vendeur" fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au plus tard après la remise des dossiers "projet", "énergie" et "pollution".

Dans l'hypothèse d'un avis favorable du "vendeur", "l'acquéreur" est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du "vendeur" à "l'acquéreur". Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, "l'acquéreur" s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier "projet" remis au "vendeur" et à laisser libre accès du chantier à un représentant du "vendeur".

Au cas où la conformité avec le dossier "projet" ne serait pas respectée, "l'acquéreur" jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par le "vendeur", pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article 30.

D'une part pour les prestations non définies au stade du dossier "projet" et qui seront arrêtées lors de l'exécution, en particulier revêtement des façades des bâtiments, revêtement des voies tertiaires et des cheminements, sources d'éclairage, mobilier urbain, et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier "projet" lors de l'exécution, "l'acquéreur" devra présenter au "vendeur" un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. Le "vendeur" disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les sanctions prévues à l'article 30 ne sont pas applicables.

ARTICLE 12 - DESSERTE DES TERRAINS - TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR

a) Desserte provisoire :

Le "vendeur" s'engage à mettre à la disposition de "l'acquéreur", au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), à l'extérieur des limites du lot vendu, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les aménagements d'eau, électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation satisfaisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants ; ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le côté opposé de cette voie.

Dans l'hypothèse où ceux-ci se situeraient sur le côté opposé de la voirie de desserte du terrain cédé la traversée de chaussée, les fourreaux et

u. 

raccordements seront exécutés aux frais de "l'acquéreur". Ces travaux de raccordement devront respecter les dispositions arrêtées à l'article 13 ci-après. La remise en état de la chaussée fera de plus l'objet d'un contrôle technique approprié par les services intéressés.

b) Desserte définitive :

Le "vendeur" s'engage également, conformément au document a.4 de l'article 11 du présent cahier des charges à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, et dans les limites indiquées au paragraphe a) ci-dessus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, "l'acquéreur" est tenu de communiquer au "vendeur" son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue à l'article 11 ci-dessus.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.
2. Réseaux divers : Le "vendeur" se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés, conformément au document a.4. de l'article 11 du présent cahier des charges.

a. Assainissement (eaux usées) :

Le réseau sera de type séparatif.

b. Assainissement (eaux pluviales) :

Il ne sera pas mis en place de réseau public d'assainissement eaux pluviales. "L'acquéreur" sera tenu de maintenir le système d'évacuation des eaux pluviales s'il en existe un sur le terrain, ou de le reconstituer le cas échéant.

Il sera de même tenu de traiter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins) par un aménagement approprié.

Le "vendeur" se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales au milieu naturel en des points déterminés.

c. Alimentation en eau :

Le "vendeur" mettra en place un réseau public assurant l'alimentation en eau potable des installations et des poteaux d'incendie publics. Il appartient à "l'acquéreur" d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, qui n'excéder pas deux tiers, en fonction des caractéristiques de ses installations.

com AB 

Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle donnée par le réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Ces surpresseurs puiseront l'eau dans une bache de disconnection et le réseau surpressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d. Electricité :

Le "vendeur mettra en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension, par un réseau double dérivation.

Il est ici précisé que dans l'attente du raccordement définitif au réseau MT double dérivation issu du poste 63 KV "Saint-Philippe", la desserte est à titre provisoire assurée par MOUGINS et limitée à 3 MVA sur l'ensemble de la ZAC ; elle ne pourra par conséquent offrir les mêmes qualités de desserte qu'en raccordement définitif.

e. Postes et télécommunications :

Le "vendeur" mettra en place un réseau de conduites multitubulaires et des équipements lourds (antenne hertzienne et centre de modulation/démodulation qui permettront l'établissement d'un réseau de télécommunications important et diversifié.

c) Le raccordement aux réseaux publics :

Le raccordement aux réseaux publics implique pour "l'acquéreur" de se soumettre aux règles de gestion du maître d'ouvrage et des concessionnaires. D'une manière générale, le "vendeur" se tient à la disposition de l'architecte ou du bureau d'études chargé du projet de "l'acquéreur" pour organiser une réunion comprenant l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie.

ARTICLE 13 – RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre "l'acquéreur", le "vendeur" et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire, dont les principales règles et précautions à respecter ont été définies en annexe du Cahier des Prescriptions particulières de chantier et installations provisoires.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. "L'acquéreur" sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

AB

"L'acquéreur" sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande écrite sera adressée au "vendeur" pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront, sauf dispositions particulières propres au concessionnaire, à la charge de "l'acquéreur".

Si les nécessités le commandent, le "vendeur" pourra exiger des traversées de chaussées avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, leur couverture végétale devant alors être conforme aux prescriptions du P.A.Z. et à son règlement.

"L'acquéreur" sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés.

Au cas où "l'acquéreur" remblairait le sol naturel d'une épaisseur de terre ou de matériaux supérieure à 0,50 mètre à l'emplacement des réseaux existants, il devra prendre à sa charge la remise aux normes de profondeur des réseaux en tenant compte de la cote de son nouveau remblai.

1. Voirie – Circulation

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique.

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par le "vendeur".

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit du "vendeur" dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, ainsi que leur traitement, devront recevoir l'accord du "vendeur". Ces accès et voies devront avoir une implantation au sol réduite et être traités en revêtement présentant une imperméabilité minimale.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

 AD

Les abords des bandes de roulement seront conservés, sans bordures dépassant le niveau de la bande de roulage, en espaces naturels.

Les végétaux replantés devront correspondre aux prescriptions du P.A.Z. et de son règlement et sous réserve du respect des textes réglementaires en vigueur pris dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

La voirie devra éviter les cicatrices sur le terrain naturel en épousant au maximum le relief existant. A défaut, un réaménagement paysager complet devra être exécuté en fonction du contexte végétal, en conformité avec les prescriptions du P.A.Z. et de son règlement.

La localisation des cheminements existants sur le lot de la cession pourra être modifiée par "l'acquéreur" du fait de l'occupation de son terrain. Les nouveaux cheminements seront alors déterminés en collaboration avec le "vendeur" qui devra en approuver le tracé définitif.

2. Assainissement :

"L'acquéreur" est tenu de spécifier au "vendeur" la nature, ainsi que la composition chimique, biologique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du "vendeur".

Les effluents rejetés dans le réseau d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, "l'acquéreur" devra installer, à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement, prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination du "vendeur", le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

Le "vendeur" pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de "l'acquéreur".

"L'acquéreur" sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutive à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

En cas de branchement "eaux usées" d'une longueur supérieure à 30 mètres par rapport au regard précédent, le "vendeur" pourra demander à "l'acquéreur" d'installer et d'entretenir des réservoirs de chasse automatique du type agréé par le "vendeur".

AD 6

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués par des organismes spécialisés portés à la connaissance du "vendeur".

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le désablage avant rejet au milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément du "vendeur".

3. Alimentation en eau :

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord de l'administration compétente, au réseau public d'eau potable avec pose d'un compteur général. Le débit actuel du réseau d'eau permet l'alimentation du réseau et en sus des besoins normaux, en simultané, un poteau d'incendie public ou privé.

4. Postes et télécommunications :

- a) réseau téléphonique : "l'acquéreur" supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'administration des PTT
- b) autres liaisons de télécommunications : si "l'acquéreur" désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de son raccordement au réseau et versera au "vendeur" une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

ARTICLE 14 – COORDINATION DES TRAVAUX

Dès le début des négociations, et au plus tard un mois avant la passation de la convention valant promesse de cession et d'acquisition, "l'acquéreur" devra adresser au "vendeur" le questionnaire a.6. dûment rempli de l'article 11 du présent cahier des charges. "L'acquéreur" s'engagera ainsi à ne pas dépasser les puissances et débits donnés en annexe de la convention valant promesse de cession et d'acquisition.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues au document a.5. de l'article 11 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de "l'acquéreur", le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant à la convention valant promesse de cession et d'acquisition si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, "l'acquéreur" réglerait le coût de ces renforcements au "vendeur".

ARTICLE 15 – DEROULEMENT DU CHANTIER

"L'acquéreur" est tenu de respecter les clauses du CAHIER DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE CHANTIER ET DES

AB

INSTALLATIONS PROVISOIRES fourni par le "vendeur", annexé au présent Cahier des charges.

"L'acquéreur" s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du "vendeur".

Les entrepreneurs de "l'acquéreur" chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le "vendeur", sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

"L'acquéreur" aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le "vendeur".

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure de faire adressée par le "vendeur" demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de "l'acquéreur", l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 16 – RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera adressée au "vendeur" les documents suivants :

- 1*) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y (= "LAMBERT") et Z (= "N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement, ...
- 2*) Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique visé à l'article 11a, avec report en coordonnées X,Y (= "LAMBERT") et Z (= "N.G.F.") des réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.

Les listings de coordonnées seront directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de "l'acquéreur" seront confiées à un géomètre expert (responsabilité et assurance professionnelle). "L'acquéreur" devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'oeuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

 A B C

ARTICLE 17 – DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent Cahier des charges sera caduque à l'achèvement de la ZAC, constaté par Arrêté Préfectoral ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

TITRE III – CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 18 – SERVITUDES

"L'acquéreur" supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les décrets et lois concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC "FONT DE L'ORME".

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que le "vendeur" entendrait implanter sur la ZAC (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord du "vendeur".

"L'acquéreur" sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, "l'acquéreur" acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Les lots sont frappés d'une servitude de passage piétons, à l'exception de la zone de prospect (H=L) autour des constructions.

Toute disposition contraire ne saurait revêtir qu'un caractère exceptionnel du aux conditions spécifiques de l'activité à exercer et devrait être insérée dans l'acte de cession.

"L'acquéreur" devra entretenir à ses frais les talus bordant les voies publiques, en bordure de sa propriété, et ce jusqu'à la limite extérieure de l'accotement de ces voies, ainsi que les fossés et demi-buses d'écoulement des eaux de ruissellement. Il est en outre prévu que toutes les servitudes qui affecteront les lots vendus seront reprises dans les actes de cession ou portant division parcellaire au chapitre Servitudes.

ARJ

ARTICLE 19 – CHAMP DE FREQUENCE

Le "vendeur" attire l'attention sur l'existence d'un champ de fréquence créé par l'émetteur de la station de radio-diffusion des Plateaux Fleuris à Antibes.

"L'acquéreur" est invité à se rapprocher des services autorisés pour apprécier les perturbations éventuelles en résultant.

ARTICLE 20 – ENERGIE

Il est demandé à "l'acquéreur" d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie et de présenter au "vendeur", en même temps que le dossier "projet", un dossier "énergie" explicite sur les options retenues

En particulier, "l'acquéreur" veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transport de chaleur, ainsi que de ses bâtiments en général.

Le "vendeur" émettra, au vu de ce dossier, les critiques et recommandations qui pourraient permettre à "l'acquéreur" d'améliorer les options retenues et, en particulier, leur adéquation aux caractéristiques du climat méditerranéen (nature des matériaux, conception des ouvertures, etc...) ; il se tient à cet effet à la disposition de "l'acquéreur" pour organiser toute rencontre utile avec l'A.F.M.E. (Agence Française pour la Maîtrise de l'Energie) afin d'apporter concours et assistance en matière thermique pour la construction envisagée.

"L'acquéreur" sera tenu, si le fonctionnement de son établissement se traduit par des rejets de chaleur importants, de mettre en place des dispositifs de récupération.

Le "vendeur" dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

ARTICLE 21 – LUTTE CONTRE LA POLLUTION ET LES NUISANCES

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur" une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner.

"L'acquéreur" devra remettre au "vendeur", en même temps que le dossier "projet", un dossier "pollution" précisant les moyens envisagés en vue de :

- . lutter contre la pollution atmosphérique ;
- . lutter contre la pollution des eaux résiduaires ;

ABE

- réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 22 – PUBLICITE – ENSEIGNES

Au-delà de ce qui est énoncé ci-après, toute publicité sur le terrain est interdite :

- Les renseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux à l'aide d'un graphisme unique agréé par le "vendeur" ;
- En ce qui concerne la dénomination de "l'acquéreur", celui-ci a l'obligation de poser à l'entrée de son terrain et à ses frais son propre panneau de position selon le modèle et le libellé agréé par le "vendeur";
- Une signalisation unique des acquéreurs sera mise en place par le "vendeur" et à ses frais aux entrées des voies desservant le Parc d'Activités.

ARTICLE 23 – AMENAGEMENT ET GESTION DES ESPACES VERTS

1*) Conservation de la végétation existante :

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,10 mètre ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du "vendeur". Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le "vendeur" concernant l'essence, la taille et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 3 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur".

Les mouvements de terre définitifs ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon de 3 mètres autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

La végétation arbustive ne pourra être débroussaillée que dans un périmètre restreint autour du chantier. Ce périmètre sera défini par le "vendeur" en fonction du dossier "projet" (cf. article 11) et du plan de mise en oeuvre du chantier (cf. article 11).

2*) Utilisation des sols :

Le "vendeur" se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par lui, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

W A B C

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de "l'acquéreur" sera soumis, par celui-ci, à l'agrément du "vendeur".

La terre végétale non utilisée par "l'acquéreur" pour ses besoins propres deviendra la propriété du "vendeur".

"L'acquéreur" est invité à se rapprocher des artisans potiers de Vallauris qui peuvent extraire et enlever les argiles aux lieux des terrassements et remplacer celles-ci par un matériau plus adapté aux assises de construction, sous le contrôle éventuel du Laboratoire DDE de Nice ou tout autre organisme spécialisé ; le "vendeur" se tient à la disposition de "l'acquéreur" pour lui communiquer toutes coordonnées nécessaires.

3*) Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros oeuvre de chaque tranche.

ARTICLE 24 - TENUE DU LOT

"L'acquéreur" s'engage à :

- . Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.
- . Entretien et arroser les plantations de l'ensemble sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.
- . Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.
- . Autoriser le "vendeur" ou tout autre organisme dûment mandaté par lui à pénétrer sur son lot, et à réaliser ces travaux si, à un moment quelconque, "l'acquéreur" manquait à exécuter une des stipulations ci-dessus, le tout aux frais de "l'acquéreur".
- . Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit.

ARTICLE 25 - STRUCTURE INTERENTREPRISES - ADHESION

Tout acquéreur de lot au sein de la ZAC FONT DE L'ORME s'engage à mener, avec le concours de l'aménageur et dans un souci d'intérêt général, une politique volontariste et concertée de création et de gestion des services, activités ou actions communs nécessaires au fonctionnement, au développement des entreprises et à la vie de leur personnel. A cet égard, il est tenu, du fait même de son acquisition, d'adhérer à une structure commune

AD 6

d'interentreprises ad hoc qui sera mise en place à la diligence du vendeur (soit que cette structure ait vocation spécifique sur la ZAC FONT DE L'ORME soit, que créée au sein du Parc, elle ait compétence étendue sur cette ZAC) ainsi qu'aux statuts règlement intérieur décision des assemblées et conseils qui présideront à l'organisation et au fonctionnement de ladite structure

Cette structure commune a notamment pour mission :

- la construction, l'acquisition, l'administration et l'exploitation directe ou indirecte, par bail, location ou autrement, d'un immeuble situé dans le Parc International d'Activités de Valbonne-Sophia Antipolis, pour y installer un Centre d'activités interentreprises.
- l'exploitation, la gestion et l'entretien du centre de services communs du restaurant et des services communs interentreprises (sécurité, services généraux
- la construction, l'acquisition ou la prise à bail de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ainsi que leur administration ou exploitation.
- la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées.
- la participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations ou entreprises pouvant se rattacher à l'objet social.
- toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet.

L'ADHESION A LADITE STRUCTURE EST OBLIGATOIRE ; elle durera aussi longtemps que durera la présence de l'entreprise dans la ZAC FONT DE L'ORME.

ARTICLE 26 - PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS COMMUNS INTERENTREPRISES

Tout acquéreur est de même tenu de participer au financement des investissements à réaliser pour la mise en oeuvre des services communs.

Le montant de cette participation est fixé à 15 Frs par mètre carré de terrain acquis (valeur Janvier 1988) à acquitter dans le mois suivant appel de fonds qui sera fait par la structure interentreprises ainsi mise en place.

En cas de différé dans le règlement de ladite participation, son montant portera intérêt au taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE.

Cette participation due au titre de l'adhésion est faite d'une manière irrévocable. En cas de vente ou partage des terrains cédés, cette participation sera directement transférée au bénéfice de tout nouvel acquéreur, lors des

 AD

aliénations successives, sans que "l'acquéreur" ne puisse réclamer à l'Interentreprises le remboursement des sommes ainsi versées.

ARTICLE 27 – PARTICIPATION AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT
"SERVICES COMMUNS INTERENTREPRISES"

Tout acquéreur de lots au sein de la ZAC FONT DE L'ORME sera tenu, du fait de son adhésion à la structure commune Interentreprises, de participer aux frais de fonctionnement de ladite structure, générés par la mise en oeuvre des services communs.

Il est en particulier expressément avisé que :

– Lorsque le programme de construction est destiné à être globalement ou partiellement vendu, il devra expressément faire connaître à l'Interentreprises lors des aliénations successives, l'identité des nouveaux propriétaires auprès desquels seront directement appelées les charges. Tout nouvel acquéreur sera responsable, tant de ses propres charges que des sommes dues à ce titre par ceux dont il tient son droit de propriété ; il pourra donc être directement poursuivi par le seul fait de son acquisition pour le non-paiement des charges arriérées à la charge de ses auteurs.

– Lorsque le programme de construction est destiné à être globalement ou partiellement loué, les locataires ne pourront par contre jamais être directement appelés, mais seul le propriétaire-bailleur en raison de son titre de propriété.

Toutefois, en vue d'éviter la multiplicité des interlocuteurs, et sans préjudice de leurs responsabilités respectives, les copropriétaires d'un même bâtiment sont invités à se faire représenter par un organe unique (syndic) qui se chargera de la répartition et du recouvrement des charges de fonctionnement.

ARTICLE 28 – PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE
CONSTRUCTION

La quote-part de 1 % due sur les salaires par l'entreprise assujettie par la loi à l'obligation de participer au financement de la construction des logements ou d'opérations assimilées devra obligatoirement être versée à un organisme finançant les logements réalisés ou à réaliser sur le Parc de Valbonne-Sophia Antipolis. L'acquéreur sera, en ce sens, tenu de spécifier au vendeur au plus tard le 31 Décembre de l'année suivant la signature de l'acte authentique les nom et adresse de l'organisme collecteur auprès duquel il cotisera.

ARTICLE 29 – ASSURANCES

"L'acquéreur" devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

AR E

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le "vendeur" aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

"L'acquéreur" devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 30 – RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre le "vendeur" et "l'acquéreur" qu'entre les différents autres acquéreurs.

Le "vendeur" subroge en tant que de besoin "l'acquéreur" dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge du "vendeur", "l'acquéreur" pourra :

- a. mettre en demeure le "vendeur", par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant ;
- b. si le "vendeur" ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de "l'acquéreur" et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le "vendeur" pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 5, ou bien à son initiative :

- a. demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.
- b. et demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de "l'acquéreur". Dans le cas où "l'acquéreur" est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 31 – INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par les soins de "l'acquéreur" dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet, ou dans

AR E

les baux qu'il pourrait consentir, tant en ce qui concerne les terrains cédés qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

ARTICLE 32 - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent Cahier des Charges liées au titre III pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de lotissement, après achèvement de la zone.

ARTICLE 33 - SUBSTITUTION

A l'expiration de la convention visée au préambule du présent Cahier des Charges ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, au "vendeur" se substituera le SYMIVAL ou toute entité désignée par ce dernier dans tous droits et obligations résultant pour le "vendeur" du présent Cahier des Charges, sans que "l'acquéreur" ait le droit de s'y opposer.

AB d

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211.1 et L.213.1 du Code de l'Urbanisme.

Par suite de l'existence de ce droit, le VENDEUR déclare qu'il a fait part à la Mairie de MOUGINS de son intention d'aliéner l'immeuble objet des présentes, suivant déclaration notifiée par pli recommandé avec accusé de réception en date du 12 Octobre 1994.

Par courrier adressé sous la même forme, en date du 8 Novembre 1994 dont l'original est demeuré annexé aux présentes, le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit.

La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213.8 du Code de l'Urbanisme être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ORIGINE DE PROPRIETE DEVELOPPEE ET ANTERIEURE

1° DU CHEF DE L'ETAT

L'Etat (par la Direction Départementale de l'Équipement) était lui même propriétaire de ces biens pour les avoir acquis avec d'autres en vertu des faits et actes ci-après rapportés :

a) PARTIE :

. De la Société Civile HOTEL MAJESTIC CANNES SA, bd de la Croisette à Cannes, suivant ordonnance rendue par M. le Juge de l'Expropriation des Alpes-Maritimes près le Tribunal de Grande Instance de NICE, en date 24 Novembre 1978, moyennant un prix de 2.440.000 F, payé depuis par les services de l'Équipement sur les crédits dont il disposait au titre du chapitre 55.20, article 10.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de Grasse I le 24 Novembre 1978, volume 4943 n° 1.

L'immeuble appartenait à la Société Anonyme "HOTEL MAJESTIC" par suite de l'apport en nature qui lui en a été faite avec d'autres biens par la Société Anonyme dite "CANNES COUNTRY CLUB", au capital de 7390 F, dont le siège était à MOUGINS, au Club House, immatriculée au registre du commerce de CANNES sous le n° 59 B 21 et à l'INSEE sous le n° 965.06.085.0.001, aux termes d'un acte sous signatures privées en date à CANNES du 4 Septembre 1970, dont un des originaux est demeuré annexé à un acte constatant le dépôt reçu par Me Ernest RAYMOND, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "VOUILLON, RAYMOND, CAMATTA, notaires associés, titulaire d'un office notarial à CANNES, le 26 Novembre 1970, contenant fusion de la Société Anonyme "CANNES COUNTRY

AB C

CLUB" avec la société anonyme "HOTEL MAJESTIC" par absorption de la première par la seconde.

L'acte de dépôt sus-énoncé et ses annexes ont été publiés et enregistrés au 1er Bureau des Hypothèques de Grasse le 18 Décembre 1970, volume 441 n° 8.

L'"immeuble" dont il s'agit appartenait à la Société Anonyme "CANNES COUNTRY CLUB" comme provenant de l'acquisition ci-après relatée qu'elle avait faite, savoir :

Aux termes d'un acte reçu par Me DUFAURE DE CITRES, notaire à CANNES, le 17 Mai 1923, de Mme Catherine, Ernestine HUGUES, veuve de M. Antoine ARDISSON, demeurant au CANNET (Alpes-Maritimes), Villa Le Souvenir, rue des Paramideaux,

une propriété située à MOUGINS, Quartier du Devens, d'une superficie approximative de 33ha 06a.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de Grasse le 24 Mai 1923, volume 1428 n° 38.

b) PARTIE :

. Pour l'avoir acquise de Mme DEWS Catherine WARDEN épouse POTTER Evan, née à NEW YORK CITY (U.S.A.) le 5 Octobre 1902, demeurant à MOUGINS, quartier du Devens "Domaine du Pigeonnier", dans le cadre de Réserves Foncières, après déclaration d'utilité publique prononcée par Arrêté Préfectoral en date du 23 Novembre 1978 :

- Aux termes d'un acte administratif en date du 7 Septembre 1979, moyennant un prix de 1.060.109 F, lequel prix a été stipulé payable au plus tard trois mois après les formalités légales de publicité foncière, et payé depuis par les Services de l'Equipement sur les crédits dont il disposait, au titre du chapitre 55.40, article 10.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de Grasse I, le 28 Septembre 1979, volume 5436 n° 1.

- Aux termes d'un acte d'échange sans soulte dressé en la forme administrative en date du 7 Septembre 1979.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de Grasse le 28 Septembre 1979, volume 546 n° 2.

La propriété "Le Pigeonnier" appartenait à Mme POTTER pour lui avoir été vendu par M. Charles, Marie BENOIST D'AZY, son ex-mari, demeurant 5 rue Copernic à PARIS, à titre de dation en paiement, moyennant le prix de 1.500.000 Francs, venant en compensation de pareille somme due par M. BENOIST D'AZY à Mme POTTER.

AD

Ladite vente a été constatée par un acte dressé par Me OUVRIER Albert, notaire à VALBONNE, le 30 Juin 1949.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de Grasse le 5 Septembre 1949, volume 3016 n° 7.

2° DU CHEF DE LA COMMUNE DE MOUGINS

Ce bien appartenait à la Commune de Mougins pour en être devenue propriétaire par suite des faits et actes non postérieurs au 1er Janvier 1956. Il formait l'assiette d'une portion de chemin rural non reconnu dénommé "Chemin de Valbonne".

REMISE DES TITRES

Il sera délivré à l'acquéreur une expédition du présent acte après l'accomplissement des formalités de publicité foncière. Toutefois, il ne sera pas remis de titre de propriété antérieur ; si l'acquéreur le désire il pourra se faire délivrer, mais à ses propres frais, tous extraits ou expéditions d'acte de qui il appartiendra.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, pour le SYMIVAL, à la Préfecture des Alpes-Maritimes, Centre Administratif BP n° 7, 06030 NICE Cédex, et du siège social de la Société CHANEL 135 Avenue Charles de Gaulle à NEUILLY SUR SEINE (92300).

DEPOT DE LA MINUTE

La minute du contrat à laquelle sont matériellement jointes les annexes sera déposée aux archives du SYMIVAL.

PUBLICITE FONCIERE

En application des articles 28 et 32 du Décret n° 55.22 du 4 Janvier 1955, la présente vente sera publiée au 1er bureau des Hypothèques de GRASSE par les soins du SYMIVAL et aux frais de l'acquéreur, de manière et dans les délais prévus à l'article 34 du Décret précité et à l'article I-III de la loi n° 69.1168 du 26 Décembre 1969.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil, il existe ou il survient des inscriptions grevant la parcelle vendue du chef du cédant ou des précédents propriétaires, le cédant sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les 40 jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

 A.D. E

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à Monsieur le Président du SYMIVAL ou son représentant, à l'effet d'établir et signer en leur nom et pour leur compte tous actes complémentaires rectificatifs et modificatifs des présentes en vue de mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires portant sur l'identification et l'état civil des parties, sur la désignation et l'origine de propriété des biens et droits objet des présentes ou sur tous autres points visés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur

FIN DE LA DEUXIEME PARTIE

W AB d

En vue de permettre la publication du présent acte au bureau des Hypothèques, sont d'ores et déjà énoncées les affirmations et attestations de clôture qui figureront sur la copie Hypothécaire.

ATTESTATION SUR LE DOCUMENT HYPOTHECAIRE

Le Président du SYMIVAL soussigné atteste que la première partie du DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Lecture du présent acte a été prise directement par chacune des parties qui toutes le reconnaissent et déclarent avoir reçu toutes explications nécessaires.

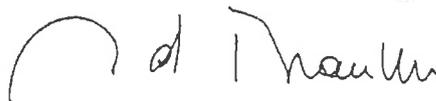
Dont acte en minute établi sur 37 pages dont 6 pages en première partie.

Pour le SYMIVAL
Le Directeur Général,



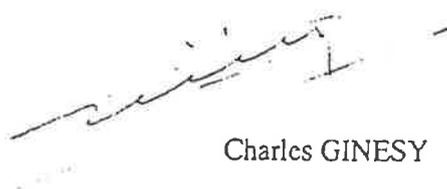
Alain CATROUX

Pour la Société CHANEL
Le Mandataire Spécial



Amaury de BEAUVOIR

Le Président du SYMIVAL



Charles GINESY

Le soussigné Alain CATROUX, Directeur Général du SYMIVAL, certifie la présente copie contenue en 37 pages exactement collationnée conforme à l'original.





N° de gestion 2016B01441

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

à jour au 25 octobre 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 824 505 754 R.C.S. Cannes
Date d'immatriculation 22/12/2016
Dénomination ou raison sociale **VALTORSEUR**
Forme juridique Société par actions simplifiée
Capital social 1 000,00 Euros
Adresse du siège Lotissement l'Argile 3 Zone Industrielle de l'Argile 06370 Mouans-Sartoux
Durée de la personne morale Jusqu'au 22/12/2076
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

Dénomination VALIMMO REIM
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse Lotissement l'Argile III Zone Industrielle de l'Argile 06370 Mouans-Sartoux
Immatriculation au RCS, numéro 821 999 844 Cannes

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 63 Rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
Immatriculation au RCS, numéro 672 006 483 RCS Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement Lotissement l'Argile 3 Zone Industrielle de l'Argile 06370 Mouans-Sartoux
Activité(s) exercée(s) L'étude, l'analyse, l'organisation des modes de fonctionnement de toutes entreprises civiles, commerciales, libérales, artisanales ou industrielles. La prise de participations dans toutes sociétés. Acquisition, propriété, administration, exploitation par bail ou autrement de ses biens immobiliers.
Date de commencement d'activité 03/12/2016
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

IMMATRICULATION HORS RESSORT

R.C.S. Salon-de-Provence

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



N° de gestion 2013B00239

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 25 octobre 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 535 056 816 R.C.S. Cannes
Date d'immatriculation 26/02/2013
Transfert du R.C.S. de Grasse en date du 23/11/2012
Dénomination ou raison sociale **COSMO INTERNATIONAL INGREDIENTS**
Forme juridique Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Capital social 4 502 500,00 Euros
Adresse du siège 855 Avenue du Docteur Maurice Donat 06250 Mougins
Activités principales La recherche et le développement relatifs aux procédés d'extraction et de distillation de matières premières naturelles pouvant être utilisées dans les domaines de la cosmétique et de la parfumerie.
Durée de la personne morale Jusqu'au 02/10/2110
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination COSMO INTERNATIONAL FRAGRANCES S.L.U.
Forme juridique Société de droit étranger
Adresse Poligno Industrial Congost Granollers Avenida Sant Julià 260-266 08006 (ESPAGNE)
Numéro et lieu d'immatriculation B449252 REGISTRE DU COMMERCE DE BARCELONE ESPAGNE

Directeur général

Nom, prénoms MAESTRO Yannick Gérard
Date et lieu de naissance Le 05/05/1970 à La Tronche (38)
Nationalité Française
Domicile personnel Les Clos du Puyts 698 Chemin de la Nartassière 06370 Mouans-Sartoux

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination POULIN, RETOUT ET ASSOCIES
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Adresse 160 Rue Montmartre 75002 Paris 2e Arrondissement
Immatriculation au RCS, numéro 454 008 996 RCS Paris

Commissaire aux comptes suppléant

Nom, prénoms RETOUT Jean-Paul
Domicile personnel ou adresse professionnelle 160 Rue Montmartre 75002 Paris 2e Arrondissement

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 855 Avenue du Docteur Maurice Donat 06250 Mougins
Nom commercial COSMO INTERNATIONAL FRAGRANCES
Activité(s) exercée(s) La recherche et le développement relatifs aux procédés d'extraction et de distillation de matières premières naturelles pouvant être utilisées dans les domaines de la cosmétique et de la parfumerie.
Date de commencement d'activité 20/09/2011

Greffé du Tribunal de Commerce de Cannes

19 BD CARNOT

CS 60018

06414 CANNES CEDEX

N° de gestion 2013B00239

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'G'.

FIN DE L'EXTRAIT

