

EGLIE-RICHTERS | Avocats

Claude EGLIE-RICHTERS

Isabelle MALAUSSENA

Amaury EGLIE-RICHTERS

Chargé d'enseignement en Droit public
à l'Université de Nice

Avocats Associés

En collaboration avec :

Sophie NEBOIS-ALBERICCI

Sophie TOSELLO

Avocats au Barreau de Grasse

Jean-Philippe DEBRUGE-ESCOBAR

Avocat au Barreau de Nice

En partenariat avec :

Xavier LOIRÉ

Jonathan HENOCHSBERG

Loiré – Henochsberg & Associé
9 rue de Châteaudun – 75009 PARIS

Avocats au Barreau de Paris

Conseil et contentieux

Urbanisme, Immobilier et Construction

Droit maritime et de la plaisance

Droit des contrats et marchés publics

Droit des collectivités territoriales

Droit des assurances

Responsabilité, indemnisation des préjudices

Baux civils et commerciaux

Droit de la famille et des personnes

1 rue Montaigne

06400 CANNES

T. : 04 92 99 60 00

F. : 04 92 99 60 09

www.cabinet-eglierichters-avocats.com

cabinet@eglierichters-avocats.com

Case Palais n° 6

Madame Alice KHUNE-BARBIER

Commissaire-enquêteur

MAIRIE DU TIGNET

Avenue de l'Hôtel de Ville

06530 LE TIGNET

Cannes, le 21 avril 2023

Par remise en mains propres & par courriel : enquetepubliqueplu@letignet.fr

N. réf. : 23219 - CAVALLI / COMMUNE DU TIGNET - AER

V.réf : ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU DU TIGNET

Madame le Commissaire-Enquêteur et Chère Madame,

Je vous écris en ma qualité de Conseil de M. Laurent CAVALLI, propriétaire de plusieurs parcelles de terrain cadastrées section B4 n°921 et 923 ainsi que B n°370, 2733, 2735, 2737, 2739 et 2741 sur le territoire communal du TIGNET.

I. Sur la situation des terrains

Ces parcelles font l'objet d'un bail commercial au profit de la société preneuse ENTREPRISE INDUSTRIELLE DE CONSTRUCTION (E.I.C) dans le cadre de son activité de construction (pièce jointe n°1).

A l'aune du bail commercial conclue, ces terrains sont affectés au dépôt de matériel de travaux de bâtiments et de construction dans le cadre de l'activité de la société E.I.C, dont M. CAVALLI est associé, et qui emploie une soixantaine de salariés.

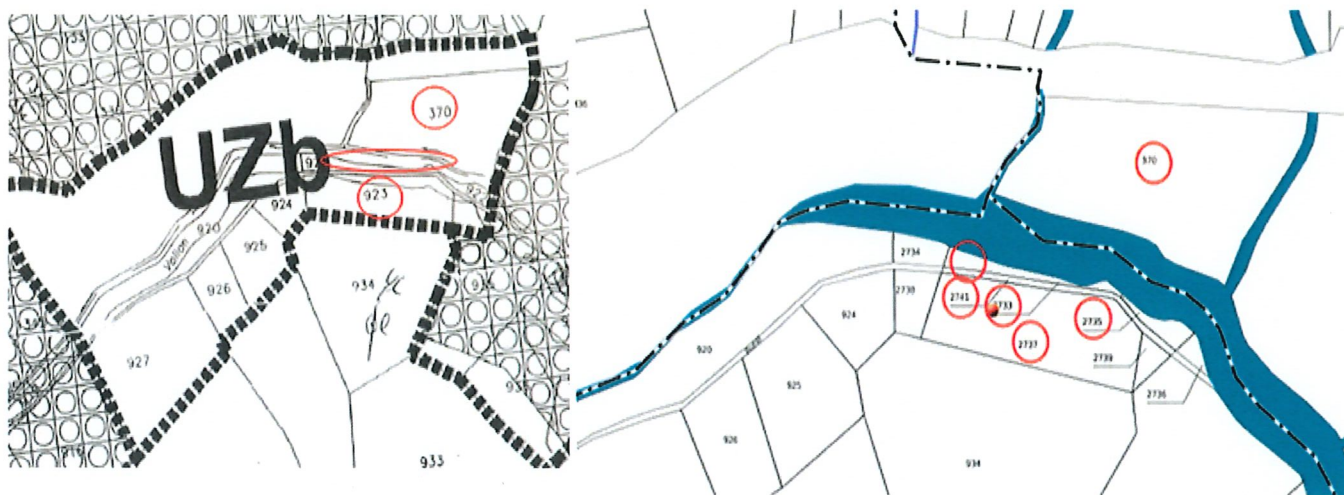
Ce vaste terrain accueille également une usine de façonnage des aciers de construction exploitée par l'entreprise E.I.C, ainsi qu'un logement pour un gardien.

Outre le gardien demeurant sur ce terrain, deux mécaniciens employés par E.I.C y travaillent à temps plein.

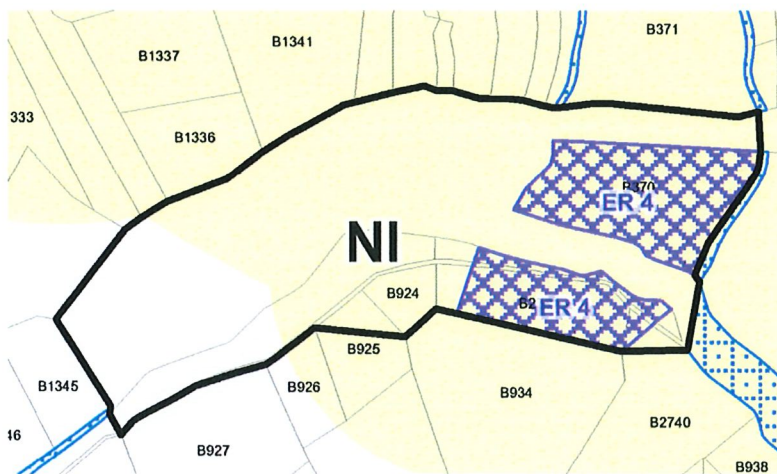
Il n'est pas inutile de préciser que les parcelles cadastrées section B n°2735, 2741 et n°2739 ont été acquises auprès de la Commune aux termes d'un acte notarié d'échange de propriété du 5 janvier 2009 et d'une délibération de la Commune en ce sens du 17 novembre 2008 (pièces jointes n°2-a et 2-b).

Cet échange de propriété a d'ailleurs permis à Monsieur CAVALLI d'aménager l'accès à l'entrepôt de la société E.I.C. (une route a été créée), et de faire raccorder le terrain à l'eau, avec mise en place d'une borne incendie.

Le zonage applicable auxdites parcelles est le secteur UZb, zone artisanale n°2 du PLU en vigueur (pièces jointes n°3 et 4) :



Le projet de PLU du TIGNET classe aujourd'hui l'ensemble de ces parcelles en **zone NI** (pièce jointe n°4) :



Le projet de règlement du PLU précise en ces termes que la zone naturelle NI « *correspond à une zone dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Josson.* »

A telle enseigne que deux emplacements réservés ER n°4 grèvent deux parcelles de mon client en vue de l'aménagement d'une zone sportive et de loisirs.

II. Sur les erreurs manifeste d'appréciation

Ce zonage ne paraît clairement pas justifié et correspondre à la topographie des lieux.

a.

En effet, les terrains précités sont exploités au titre d'une activité commerciale importante et accueillent un entrepôt et une usine de façonnage d'acier de l'entreprise E.I.C.

La Commune ne saurait l'ignorer pour avoir échanger une partie des parcelles en question au profit de mon client afin de permettre l'activité de dépôt et de construction ainsi que l'aménagement de l'accès à l'entrepôt existant.

L'entreprise E.I.C exerce au demeurant une activité de construction utile aux usagers dans la mesure où elle intervient dans bons nombres de constructions et marchés publics de BTP.

Ainsi, si un tel classement aussi irrégulier soit-il devait être adopté par la Commune, il va de soi que l'activité de l'entreprise E.I.C serait réduite à néant.

Pour s'en convaincre, il suffit d'étudier les dispositions de l'article N 1 applicable en zone NI qui précise en ces termes l'interdiction de bâtir :

« Toutes les destinations de construction, sous-destinations de construction et types d'activités sont interdits sur l'ensemble des zones, à l'exception de celles et ceux autorisés sous conditions à l'article N1 2.

Sont également interdits l'ensemble des types d'activités et usages du sol qui ne sont pas directement rattachés à une destination ou sous-destination à la fois :

➤ *Précisée dans l'article 6 des dispositions générales*

➤ *Soumise à condition particulière dans l'article N1 2.*

Il est précisé que sont notamment interdits :

➤ *Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés et de déchets ainsi que de véhicule hors services ;*

➤ *Toute construction, installation, aménagement lorsqu'elle ne respecte pas l'ensemble des règles applicables (et notamment les règles d'implantation, de volumétrie, ou de qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère). Cela vaut notamment pour les habitations permanente démontables, tiny-house ... »*

L'article N2 de la zone précitée est suffisamment explicite pour en tirer la conclusion que l'activité de construction et d'entrepôt ne pourra plus être admise sur les parcelles :

« Seule la destination de construction équipement d'intérêt collectif et services publics est autorisée sur l'ensemble de la zone N1 à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elle concerne uniquement :

- *Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, ...) ;*
- *Des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs ;*

- *Des équipements publics ou collectifs liés à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, et à la gestion des risques ;*
- *Des installations ou d'équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »*

En somme, les terrains n'étant ni dédiés à une exploitation d'un service public ni d'intérêt collectif, aucun aménagement ne pourra être envisagé.

Pas plus que l'activité existante sur les terrains ne pourra être maintenue dans la mesure où la destination des bâtiments d'entrepôt de matériel de construction est tout simplement interdite.

Il s'agit là d'une erreur manifeste d'appréciation importante qui ne saurait correspondre à la réalité des caractéristiques des terrains.

A plus forte raison, une telle restriction à l'activité économique exercée actuellement ne saurait être légale dès lors que le classement et le règlement du PLU contreviennent ensemble aux principes de liberté du commerce et d'industrie ainsi qu'à la liberté d'entreprendre.

Encore une fois, dès lors que l'activité préexistait à la procédure de révision du PLU, ses auteurs devaient en tenir compte pour adapter la modification du zonage.

Ne pas l'admettre revient à commettre une erreur qui serait nécessairement sanctionnée par le Juge administratif.

b.

4

Il ressort de ces éléments qu'un tel classement contrevient totalement aux objectifs fixés par le PADD.

C'est notamment le cas de l'orientation n°2 qui est totalement méconnue.

En effet, au titre de cette orientation, le PADD fixe pour objectifs de **conforter les activités économiques en s'appuyant sur la polarité existante**, en adéquation avec le développement démographique et urbanistique de la structure communale.

Le PADD fixe donc pour objectif clairement affiché de « **conforter et favoriser les activités économiques et commerciales dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population.** »

Or, en l'espèce, l'institution d'un tel classement NI sur un site d'activité commerciale et d'entrepôt de bâtiment méconnaît totalement une telle orientation du PADD.

De surcroît, le règlement PLU interdit toute destination de ce type d'activité.

En somme, c'est donc l'arrêt totale de l'activité existante qui serait adoptée en même temps que le PLU si un tel classement devait être admis.

c.

De surcroît, ces terrains accueilleraient auparavant une décharge, à telle enseigne que le vallon avait fait l'objet de travaux de remblaiements importants pour permettre sa création.

Le site n'a jamais été dépollué depuis la cessation d'activité de l'ancienne décharge.

Les terrains et les sous-sols sont donc totalement pollués et inaptes à accueillir une quelconque activité sportive.

Il paraît en effet totalement incongru de pouvoir aménager ces unités foncières pour permettre l'activité sportive d'enfants, alors même que le site est pollué.

Il existe un risque important pour la sécurité des biens et des personnes occupants le site dans le cadre d'une activité sportive.

Une zone naturelle ne saurait admettre un site pollué menaçant la population.

d.

Au demeurant, la dépollution d'un tel site représentera un coût trop important ne justifiant pas pour une Commune de cette envergure de telles dépenses uniquement dans le but d'aménager des terrains dédiés à la pratique du football.

C'est d'autant plus vrai que de tels emplacements réservés pourraient être créés à quelques centaines de mètres sur d'autres parcelles classées en zone N, non polluées et n'accueillant pas d'entrepôt.

*
* *

Tel que précité, il est radicalement impossible de mépriser autant l'état existant des terrains pour instituer une zone naturelle dédiée à la pratique d'activité sportive :

- Sur un site pourtant exploité par la société E.I.C,
- Dont la pollution existante ne saurait permettre une quelconque pratique sportive,
- Le tout, en instituant une interdiction de toute autre destination et donc, en interdisant à l'activité économique existante de se maintenir.

En somme, il est de l'intérêt général de la Commune de faire évoluer le PLU du TIGNET en maintenant le zonage actuel en zone urbaine autorisant la destination d'entrepôt.

Le règlement projeté ne permettant pas le maintien d'une telle activité ni d'une telle destination en zone U, il est nécessaire d'instituer une nouvelle sous-zone U spécifique permettant le maintien de l'activité existante ou de l'ancien zonage.

Dès lors, il est véritablement de l'intérêt de la Commune de modifier à cet endroit précis le zonage injustifié des terrains de M. CAVALLI, afin de classer ses parcelles cadastrées section B4 n°921 et 923 ainsi que B n°370, 2733, 2735, 2737, 2739 et 2741 en zone U autorisant l'activité d'entrepôt, dépôt de matériel de construction et façonnage d'aciers.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur et Chère Madame, l'expression de mes sentiments distingués.



Annamary EGLIE-RICHTERS

PJ:

- Bail commercial entreprise EIC
- Acte notarié d'échange des parcelles du 5 janvier 2009
- Extrait ancien zonage UZb
- Extrait du plan cadastral
- Extrait zonage NI
- Extrait des ER

BAIL COMMERCIAL

PIECE N°	1
Communiquée par la S.C.P. d'Avocats	
EGLIE-REUTERS - MALAUSSENA	

Le Soussigné :

Monsieur Laurent Marie CAVALLI, demeurant 317, route de Serra Capéou, Villa Evelina, au CANNET 06110,
Né à DIGNE (04) le 13 février 1968,
Célibataire,
De nationalité française,

Ci-après dénommés « LE BAILLEUR »

Lequel par les présentes, donne bail à :

La Société ENTREPRISE INDUSTRIELLE DE CONSTRUCTION (E.I.C.) Société à Responsabilité limitée au capital de 1 220 000.00 €, dont le siège social est situé Quartier Dourmillone 06530 LE TIGNET, Immatriculée au registre du commerce et des Sociétés sous le numéro 2007 B 00499

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

Représentée par Monsieur Gilbert CAVALLI Gérant

Le bien ci-après désigné :

DESIGNATION

Sur la commune de LE TIGNET (Alpes Maritimes)

Les parcelles de terre sise lieudit « Dourmillone »

Figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes : section B4 numéro 921 et 923, section B n° 370 – 2733 – 2735 – 2737 – 2739 - 2741

Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

DUREE DU BAIL

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commence à courir le 1^{er} décembre 2010 pour se terminer le 30 novembre 2019.

Toutefois : Le preneur aura la possibilité de donner congé :

- Soit, à l'expiration d'une période triennale, conformément à l'alinéa 2 de l'article 3 – 1 du décret du 30 septembre 1953,

- Soit, s'il demande à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié.

Le bailleur pourra donner congé s'il entend invoquer les dispositions des Articles 10, 13 et 15 de ce même décret.

de *Le*

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Ce bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière sur les clauses dérogatoires ci-après stipulées que le preneur s'engage à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts, et même, si bon semble au bailleur, de la résiliation de plein droit de ce contrat.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra ces locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts.

Un état des lieux sera dressé qu frais du preneur, contradictoirement entre les parties, dans les huit jours de l'entrée en jouissance. Faute de quoi, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux loués en parfait état sans qu'il puisse, ultérieurement, en apporter la preuve contraire.

DESTINATION DU COMMERCE

- Activité

Les biens loués seront affectés à l'usage suivant : dépôt de matériel de travaux de bâtiments et de constructions.

- Adjonction d'activité

En application des dispositions de l'article 34 du décret précité, le preneur aura la possibilité d'adjoindre des activités complémentaires ou connexes à celles prévues au présent bail.

FRAIS

Tous les frais et droits de présentes et de leurs suites, seront supportés et acquittés par le preneur, ainsi que le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectif.

LOYER

MONTANT DU LOYER

Ce bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 51 560.00 € CINQUANTE ET UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS Hors taxes, susceptible de variations ainsi qu'il sera dit sous le paragraphe « révision de loyer ».

PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera payable par trimestre et d'avance le 1^{er} jour du 1^{er} mois débutant une période trimestrielle. Le premier paiement aura lieu le 1^{er} décembre 2010, ce que le bailleur reconnaît et dont il en donne quittance.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

de *re*

L'indice à prendre en compte lors de chaque révision triennale sera celui du trimestre précédant l'année de révision de la période triennale.

La première révision triennale interviendra le 1^{er} décembre 2013

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, il sera procédé à une révision provisoire du loyer tenant compte du dernier jour de la révision : le preneur devra payer au bailleur le nouveau loyer révisé provisoirement dès la première échéance suivant la date de révision.

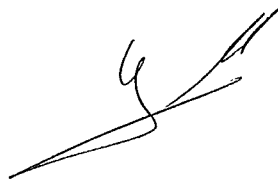
Lors de la publication de l'indice devant servir normalement à la révision du loyer, il sera fait entre les parties le réajustement voulu, savoir :

La différence en plus ou en moins entre le nouveau loyer et le loyer révisé provisoirement fera l'objet, soit d'un versement complémentaire exigible en même temps que le loyer du mois suivant la publication de l'indice de révision définitive, soit d'une imputation sur le loyer de ce mois.

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer sera révisé en utilisant l'indice modifié ou remplacé, et assorti, le cas échéant, du coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

Fait et passé à *Mice-*
Le *18* décembre *2010*


E.I.C. SARL
28 Bd de la plage - 06800 CAGNES/MER
Tél. 04 92 13 17 50 - Fax 04 92 13 17 51
SIRET 399 982 727 00030



signature de l'acte authentique de vente, le présent acte sera caduc de plein droit sans aucune formalités ni mise en demeure préalable dès survenance de ce terme.

Les soussignés ont convenu de proroger la date de signature de l'acte authentique de vente.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant objet des présentes :

AVENANT

Les parties déclarent expressément que la date de signature de l'acte authentique réitérant le compromis de vente établi suivant acte sous seings privés en date du 27 septembre 2010 est prorogée jusqu'au 30 novembre 2010.

Le reste sans aucun changement.

Fait à

Mireen

Le

29/10 - 2010

11273801
JCA/SA/
PARTIE NORMALISEE

**L'AN DEUX MILLE NEUF,
Le CINQ JANVIER**

**A CABRIS (Alpes-Maritimes), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Maître Jean Charles ARBAUD, Notaire, membre de la Société Civile
Professionnelle «Jean-Charles ARBAUD, Aurélie VERGNES et Aymeric PLY,
Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de CABRIS, 201,
Avenue Vienot ,**

A RECU le présent acte d'ECHANGE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "PREMIER ECHANGISTE" -

La COMMUNE DE LE TIGNET située dans le département des Alpes
Maritimes , identifiée au SIREN sous le numéro 210601407.

- "DEUXIEME ECHANGISTE" -

**1°) Monsieur Gilbert Lindo CAVALLI, retraité, époux de Madame Lucie Emilia
Teresa SPIMPOLO, demeurant à SAINT-LAURENT-DU-VAR (06700), REGINA
BEACH 1074, Route du Bord de Mer,**

Né à SOLAGNA ITALIE le 4 mars 1937,

**Marié en premières noces initialement sans contrat de mariage préalable à
son union célébrée à la mairie de THIENNE ITALIE, le 16 mai 1964, mais ayant
ensuite opté pour le régime de la séparation de biens, aux termes d'un acte reçu par
Maître Louis BAUDOIN, notaire à MEES, le 29 mars 1978, homologué suivant
jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DIGNE le 7 juin 1978.**

**Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.**

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Handwritten signatures and initials:
JB, EC, n/c, F

2°) Monsieur Laurent Marie **CAVALLI**, gérant de société, demeurant à LE CANNET (06110) Villa Evelina 317 Route Serra Capeou,
Né à DIGNE-LES-BAINS (04000) le 13 février 1968,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

NON-APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Chaque coéchangiste déclare

- qu'il est bien un "non-professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- mais que le **BIEN** n'est pas destiné par lui à l'habitation,
- et, qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables au présent échange.

DECLARATIONS

Les co-échangistes déclarent par eux-mêmes ou par leurs représentants que leur nationalité et leur résidence sont celles indiquées en tête des présentes et qu'ils ne sont soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité..

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial

PRESENCE - REPRESENTATION

- La commune de **COMMUNE DE LE TIGNET**
est représentée à l'acte par Monsieur Dominique Jacques BEGARD, son maire en exercice .

- Monsieur Gilbert **CAVALLI** est présent à l'acte.

- Monsieur Laurent **CAVALLI** est présent à l'acte.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 5 novembre 2008 visée par la la sous-préfecture de GRASSE le 21 novembre 2008, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

TERMINOLOGIE

Le mot "échangiste" désigne les « premier échangiste » et « deuxième échangiste », présents ou représentés. En cas de pluralité de chacun d'eux, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

ECHANGE

LESQUELS ont procédé entre eux à l'ECHANGE ci-après :

13 22 0/0 14

- A -

La COMMUNE DE LE TIGNET, représentée par son maire en exercice CEDE à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

Monsieur Gilbert **CAVALLI** et de Monsieur Laurent **CAVALLI** Qui acceptent.

L'IMMEUBLE dont la désignation suit :

DESIGNATION

A LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) 06530 Lieudit "PLAN PINET".

1°) Une parcelle de terre

Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2735	"PLAN PINET"	00 ha 01 a 47 ca

Division cadastrale

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section B numéro 922 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de deux ares (00ha 02a 00ca), dont le surplus restant appartenir au co-échangiste est désormais cadastré section B numéro 2736 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de cinquante trois centiares (00ha 00a 53ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP VILAINE-CHAZALON géomètre expert à PEYMEINADE (06530), le 23 juin 2008 sous le numéro 1254-R

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

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

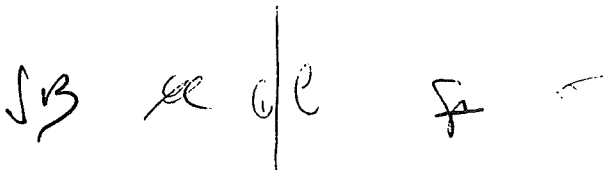
Aux termes d'un arrêté du Maire en date du 11 juillet 2007, le BIEN dont il s'agit a été appréhendé et intégré dans le domaine privé communal des biens vacants et sans Maître ainsi qu'il résulte d'une lettre de Maire de la Commune de LE TIGNET en date des 1^{er} et 31 décembre 2008 demeurée ci-jointe et annexée après mention.

2°) Une parcelle de terre

Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2739	"PLAN PINET"	00 ha 01 a 35 ca

Division cadastrale



Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance située même commune, originairement cadastré section B numéro 935 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de quarante deux ares (00ha 42a 00ca), dont le surplus restant appartenir au co-échangiste est désormais cadastré section B numéro 2740 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de quarante ares soixante cinq centiares (00ha 40a 65ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP VILAINE-CHAZALON géomètre expert à PEYMEINADE (06530), le 23 juin 2008 sous le numéro 1254-R

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

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Aux termes d'un arrêté du Maire en date du 11 juillet 2007, le BIEN dont il s'agit a été appréhendé et intégré dans le domaine privé communal des biens vacants et sans Maître ainsi qu'il résulte de deux lettres du Maire de la Commune de LE TIGNET en date des 1^{er} et 31 décembre 2008 demeurée ci-jointe et annexée après mention.

3°) Une parcelle de terre
Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2741	Domaine non cadastr,	00 ha 01 a 86 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Ledit bien appartient à la commune de LE TIGNET depuis des temps immémoriaux ainsi qu'il résulte d'une lettre de Maire de la Commune de LE TIGNET en date du 1^{er} décembre 2008 demeurée ci-jointe et annexée après mention.

- B -

EN CONTRE ECHANGE,

Monsieur Gilbert **CAVALLI** et Monsieur Laurent **CAVALLI CEDENT** à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

COMMUNE DE LE TIGNET

Qui acceptent,

L'IMMEUBLE dont la désignation suit :

DESIGNATION

A LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) 06530 Lieudit "PLAN PINET".

J.B. Le c/e H

1°) Une parcelle de terre.
Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2734	"PLAN PINET"	00 ha 01 a 69 ca

Division cadastrale

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section B numéro 921 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de trois ares soixante centiares (00ha 03a 60ca), dont le surplus restant appartenir au co-échangiste est désormais cadastré section B numéro 2733 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de un are quatre-vingt onze centiares (00ha 01a 91ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP VILAINE-CHAZALON géomètre expert à PEYMEINADE (06530), le 23 juin 2008 sous le numéro 1254-R

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

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Charles HONNORAT, Notaire à SAINT-ANDRE LES ALPES (ALPES DE HAUTE PROVENCE) le 7 mars 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE, le 5 mai 2003 volume 2003P, numéro 1808.

2°) Une parcelle de terre
Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	2738	"PLAN PINET"	00 ha 03 a 03 ca

Division cadastrale

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section B numéro 923 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de vingt ares quatre-vingt centiares (00ha 22a 80ca), dont le surplus restant appartenir au co-échangiste est désormais cadastré section B numéro 2737 lieudit "PLAN PINET" pour une superficie de dix neuf ares soixante dix sept centiares (00ha 19a 77ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP VILAINE-CHAZALON géomètre expert à PEYMEINADE (06530), le 23 juin 2008 sous le numéro 1254-R.

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

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

JS se e f

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Charles HONNORAT, Notaire à SAINT-ANDRE LES ALPES (ALPES DE HAUTE PROVENCE) le 7 mars 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE, le 5 mai 2003 volume 2003P, numéro 1808.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les échangistes seront respectivement propriétaires des immeubles qu'ils reçoivent en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, les immeubles étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité.

EVALUATION DES IMMEUBLES ECHANGES ABSENCE DE SOULTE

Les échangistes évaluent chacun des **BIENS** échangés à la même somme de VINGT NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS (29.700,00 EUR).

En conséquence, le présent échange est fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article 23 de la loi numéro 2001-1168 du 11 Décembre 2001, les présentes ont été précédées de l'avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux délivré à la date du 24 octobre 2008, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

Que les **BIENS** échangés sont chacun d'une égale valeur de VINGT NEUF MILLE SEPT CENT EUROS (29.700,00 EUR)

Les co-échangistes déclarent que le présent échange est soumis au droit d'enregistrement prévu par l'article 684 du Code Général des Impôts.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
29.700,00	x 5,00 %	=	1.485,00

[Signatures]

1.485,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			1.485,00

Taxation des plus-values

Les échangistes déclarent respectivement :

La COMMUNE DE LE TIGNET

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B numéros 2735 et 2739

L'immeuble échangé est entré dans le patrimoine de l'ECHANGISTE suivant appréhension et intégration dans le domaine privé communal des biens vacants et sans maître aux termes d'un arrêté du maire en date du 11 juillet 2007.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 2741

L'immeuble échangé appartient à l'ECHANGISTE depuis des temps immémoriaux.

Impôt sur la plus-value :

Son représentant déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.
- Que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes et qu'il dépend pour la déclaration de ses revenus du service des impôts de GRASSE.

Monsieur Gilbert CAVALLI et Monsieur Laurent CAVALLI

L'immeuble échangé est entré dans le patrimoine de l'ECHANGISTE suivant acte reçu par Maître Charles HONNORAT, Notaire à SAINT-ANDRE LES ALPES (ALPES DE HAUTE PROVENCE) le 7 mars 2003 pour une valeur de quarante cinq mille sept cent trente quatre euros et soixante et onze cents (45.734,71 eur).

Précision étant ici faite que la présente acquisition a été effectuée sur la totalité de la parcelle cadastrée section B numéro 921 pour une superficie de trois ares soixante centiares (03a 60ca) dont est issue la parcelle cadastrée section B numéro 2734, présentement vendue, d'une superficie de un are soixante-neuf centiares (01a 69ca),

Et sur la totalité de la parcelle cadastrée section B numéro 923 pour une superficie de vingt deux ares quatre-vingt centiares (22a 80ca) dont est issue la parcelle cadastrée section B numéro 2738, présentement vendue d'une superficie trois ares et trois centiares (03a 03ca).

Par suite le montant de la plus-value est déterminée au prorata des mètres carrés présentement vendus.

La plus-value sera déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente.

L'échangiste versera le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM lors de la publication des présentes à la conservations des hypothèques.

Il déclare, savoir :

- En ce qui concerne Monsieur Gilbert CAVALLI, dépendre actuellement du service des impôts de CAGNES-SUR-MER 9, rue de Paris 06806 CAGNES-SUR-MER Cédex et s'engage à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.
- En ce qui concerne Monsieur Laurent CAVALLI, dépendre actuellement du service des impôts de LE CANNET Hôtel des Impôts avenue du Campon et s'engage à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

JB sc cl f

3 - Impôts et charges

D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels lesdits immeubles peuvent et pourront être assujettis. En outre, les coéchangistes se rembourseront le solde de l'impôt foncier calculé prorata temporis sur le lot reçu.

4 - Abonnements

De faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements et assurances souscrits par le coéchangiste, et ce que les tarifs soient ou non régulés.

5 - Frais

Et de payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

URBANISME

Sont demeurrées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa des coéchangistes et mention du Notaire Soussigné, les pièces suivantes :

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant à la commune de LE TIGNET-

Une lettre de renseignements d'urbanisme dont l'original demeurera ci-jointe et annexée, délivrée le 19 décembre 2008 par le Cabinet AUDIT AZUR 74, Route de Nice 06650 LE ROURET indiquant les dispositions suivantes :

Droit de préemption :

La propriété est située dans le champ d'application du DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE institué sur la commune de LE TIGNET (zone Uzb).

La propriété n'est pas située dans une Z.A.D.

La propriété est située dans le champ d'application du DROIT DE PREEMPTION de la SAFER (zone N).

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

PLAN LOCAL D'URBANISME – Approuvé le 26/01/2007- Modifié le 17/11/2008

ZONE : Uzb-Zone d'activité de la Dourmillone

COS : Non réglementé

ZONE: N-Zone Naturelle protégée

COS: Non réglementé

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Observations :

Le territoire couvert par la commune du TIGNET est situé dans une zone de sismicité 1b. En conséquence sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14/05/1991, modifié par le décret n° 20892 du 13/09/2000, relatif à la prévention du risque sismique et de l'arrêté du 29/05/1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

La commune du TIGNET n'a pas fait l'objet d'un arrêté relatif à l'obligation de fournir un état parasitaire lors de ventes immobilières.

JS se c/e fo

Arrêté préfectoral du 22/12/2000 relatif à la lutte contre le saturnisme (pour les immeubles construits avant 1949).

Arrêté préfectoral du 22/12/2000 relatif à la lutte contre le saturnisme (pour les immeubles construits avant 1949).

Arrêté préfectoral du 03/02/2006 mis à jour le 20/11/2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Le Tignet.

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral 29/03/2001 et révisé le 04/06/2007 : zone "Rouge" danger fort et une légère partie en zone bleue "Bla" danger modéré à prescriptions particulières.

Zone de risques naturels : zone en partie exposée à un aléa limité ("A" affaissement, parcelle 922).

Risques géologiques et géotechniques (qualification de l'aléa) : LA5, parcelle 922 (voir notes annexes).

Terrain boisé classé (en partie)

ALIGNEMENT : la propriété n'est pas intéressée par un emplacement réservé au PLU.

**-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES)
li;eudit "PLAN PINET" et appartenant aux consorts CAVALLI**

Une lettre de renseignements d'urbanisme dont l'original demeurera ci-jointe et annexée, délivrée le 19 décembre 2008 par le Cabinet AUDIT AZUR 74, Route de Nice 06650 LE ROURET indiquant les dispositions suivantes :

Droit de préemption :

La propriété est située dans le champ d'application du DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE institué sur la commune de LE TIGNET .

La propriété n'est pas située dans une Z.A.D.

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

PLAN LOCAL D'URABNISME – Approuvé le 26/01/2007- Modifié le 17/11/2008

ZONE : Uzb-Zone d'activité de la Dourmillone

COS : Non réglementé

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Observations :

Le territoire couvert par la commune du TIGNET est situé dans une zone de sismicité 1b. En conséquence sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14/05/1991, modifié par le décret n° 20892 du 13/09/2000, relatif à la prévention du risque sismique et de l'arrêté du 29/05/1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

La commune du TIGNET n'a pas fait l'objet d'un arrêté relatif à l'obligation de fournir un état parasitaire lors de ventes immobilières.

Arrêté préfectoral du 22/12/2000 relatif à la lutte contre le saturnisme (pour les immeubles construits avant 1949).

Arrêté préfectoral du 22/12/2000 relatif à la lutte contre le saturnisme (pour les immeubles construits avant 1949).

Arrêté préfectoral du 03/02/2006 mis à jour le 20/11/2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Le Tignet.

J3 42 46 4

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral 29/03/2001 et révisé le 04/06/2007 : zone bleue "B1a" danger modéré à prescriptions particulières.

Zone de risques naturels : zone exposée à un aléa limité ("A" affaissement).

Risques géologiques et géotechniques (qualification de l'aléa) : LA5 (voir notes annexes).

ALIGNEMENT : la propriété n'est pas intéressée par un emplacement réservé au PLU.

SERVITUDES

Les échangistes déclarent que les immeubles dont dépendent les BIENS échangés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le bien objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues :

I – Tant par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui sont :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.

II- Que par la directive européenne 2002/91. Conformément à cette directive, le diagnostic de performance énergétique est requis pour les seuls bâtiments qui utilisent de l'énergie pour leur usage intérieur, par suite il est impératif que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage, à défaut de l'existence d'une telle installation un diagnostic de performance énergétique ne peut être établi.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

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

J.B. se de fa

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes, d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration .

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

↓3 4c c/c f

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant à la commune de LE TIGNET-

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé.

Les risques naturels pris en compte sont : Feux de forêt (zone "Rouge" danger fort et une légère partie en zone bleue "B1a" danger modéré à prescriptions particulières).

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques.

RISQUES SISMIQUES

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone 1b (sismicité faible) par le décret numéro 91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 Mai 1997.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du 19 décembre 2008 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant aux consorts CAVALLI

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé.

Les risques naturels pris en compte sont : Feux de forêt (zone bleue "B1a" danger modéré à prescriptions particulières).

JS se de f

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques.

RISQUES SISMQUES

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone 1b (sismicité faible) par le décret numéro 91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévision des risques sismiques, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 Mai 1997.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le propriétaire en date du 19 décembre 2008 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Droit de préemption urbain

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant à la commune de LE TIGNET-

Le BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Aucune déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme n'a été notifiée, le bénéficiaire du droit de préemption, à savoir la commune de LE TIGNET étant propriétaire dudit BIEN présentement échangé.

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant aux consorts CAVALLI

Le BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Aucune déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme n'a été notifiée, le bénéficiaire du droit de préemption, à savoir la commune de LE TIGNET étant acquéreur aux présentes dudit BIEN présentement échangé.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant à la commune de LE TIGNET-

LE BIEN est situé dans la zone de préemption de la SAFER Provence-Alpes Côte d'Azur.

Toutefois, la présente mutation est exempte du droit de préemption de la « SAFER », le BIEN échangé étant d'une superficie inférieure à 2.500 m².

Aucune notification pour ordre n'a été effectuée auprès de la « SAFER ».

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant aux consorts CAVALLI

LE BIEN n'est pas situé dans la zone de préemption de la SAFER Provence-Alpes Côte d'Azur.

VB ee d/c f

ETABLISSEMENT DES ORIGINES DES BIENS ECHANGES

ORIGINE DE PROPRIETE

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant à la commune de LE TIGNET-

1°) En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B numéros 2735 et 2739 (anciennement cadastrées section B numéros 922 et 935)

Aux termes d'un arrêté du Maire en date du 11 juillet 2007, le BIEN dont il s'agit a été appréhendé et intégré dans le domaine privé communal des biens vacants et sans Maître ainsi qu'il résulte d'une lettre de Maire de la Commune de LE TIGNET en date du 1^{er} décembre 2008 demeurée ci-jointe et annexée après mention.

-En ce qui concerne le bien sis à LE TIGNET (ALPES-MARITIMES) lieudit "PLAN PINET" et appartenant aux consorts CAVALLI

Ledit BIEN appartient à Monsieur Gilbert CAVALLI et à Monsieur Laurent CAVALLI à concurrence de la moitié indivise chacun pour l'avoir acquis avec d'autres biens étrangers aux présentes, savoir:

-Monsieur Gilbert CAVALLI, seul et pour son compte personnel alors qu'il était marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple.

- Monsieur Laurent CAVALLI, seul et pour son compte personnel alors qu'il était célibataire

De :

Monsieur Alain Jean François CHARITAT, retraité, demeurant alors à SERANON (Alpes-Maritimes)- La Doire,

Né à AURIBEAU SUR SIAGNE (Alpes-Maritimes) le 8 décembre 1938.

Epoux de Madame Josette Suzanne REBUFFEL avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SERANON (Alpes-Maritimes) le 18 juin 1960.

Suivant acte reçu par Maître Charles HONNORAT, notaire susnommé le 7 mars 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT TRENTE QUATRE EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTS (45.734,71 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 5 mai 2003, volume 2003 P, numéro 1808.

Cet acte contenait toutes les déclarations d'usage.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée, uniquement en ce qui concerne le BIEN appartenant aux consorts CAVALLI, dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les co-échangistes dispensent le Notaire soussigné de rapporter ici la situation hypothécaire.

Ils reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir les renseignements hypothécaires, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

J3 *gc* *c/l* *fa*

Les co-échangistes déclarent être parfaitement informés de la situation des parcelles à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence d'inscriptions particulières, renonçant à tous recours contre le Notaire.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent.

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

Si lors de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient dans les délais légaux, des inscriptions sur les immeubles échangés, les échangistes s'obligent à rapporter les mainlevées et certificats de radiation à leurs frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-dessus élu.

TITRES

Les parties se sont respectivement remis les titres de propriété des immeubles échangés.

Au surplus, chacun des échangistes est subrogé dans les droits de l'autre pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et copies authentiques concernant l'immeuble par lui reçu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a eu lieu sans soulte ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant stipulation de soulte.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jean-Charles ARBAUD, Aurélie VERGNES et Aymeric PLY, Notaires Associés à CABRIS (Alpes-Maritimes) 201, Avenue Vienot Téléphone : 04.93.40.60.00 Télécopie : 04.93.60.52.90 Courriel : notcabris@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

JB JC G/E FA

CERTIFICATION D'IDENTITE

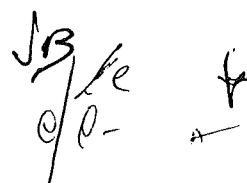
Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur dix-sept pages.

Comprenant

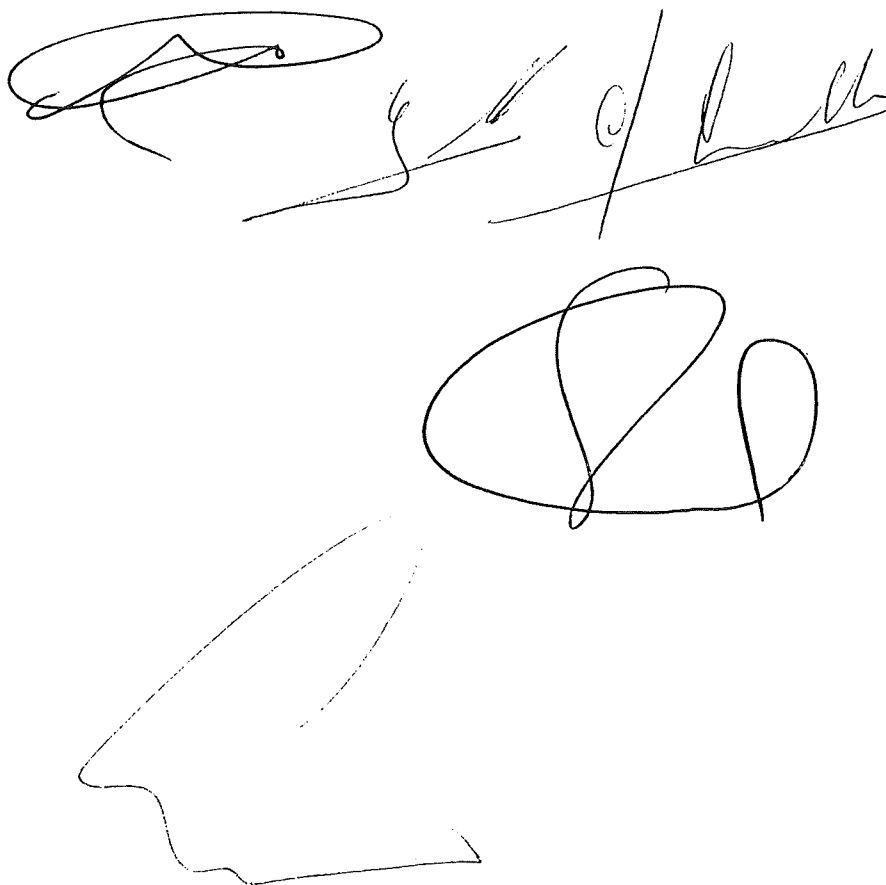
- renvoi approuvé : ☐
- barre tirée dans des blancs : ☐
- blanc bâtonné : ☐
- ligne entière rayée : ☐
- chiffre rayé nul : ☐
- mot nul : ☐

Paraphes



Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Sébastien ARBAUD, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
En exercice : 23
Présents : 23
Votants : 23

L'an deux mil huit
Le : dix sept novembre

Le Conseil Municipal de la Commune de LE TIGNET dûment convoqué,
S'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Dominique Jacques
BEGARD, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : cinq novembre deux mille huit

PIECEN° 26
Communiqué par la S.C.P. d'Avocats
EGMIE-REMYERS - MALAUSSENA

PRESENTS : PRESENTS : M. BEGARD Jacques, M. CANTONI Jean, M. BALAZUN François, Mme BOUYOU Martine, M. LEMETAYER André, Mme RICHARDSON Corinne, M. LAMOUREUX Jean-Marie, Mme PAYEUR Pascale, Melle GRANDJEAN Delphine, M. PATAULT Patrick, Mme LUCAS Brigitte, Mme GROSLAMBERT MALINS Christine, M. SIBEUD Alain, Mme GIRARD Catherine, Mme DUFOSSÉ Valérie, Mme THIBAUDEAU Marie-Elisabeth, M. DONNELEY Lionel, M. DURBISE Denis, M. CHASTANG Thierry, Mme CASAN Nicole, M. MARCHESI Cédric, M. BORGIOI Jean-Claude, M. WOLFF Albert.

POUVOIRS

ABSENTS EXCUSES :

ABSENTS :

2008/101 – ECHANGE DE TERRAINS COMMUNE/CAVALLI

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que pour solder un contentieux ancien avec Mrs CAVALLI, propriétaires sur l'emprise de la zone artisanale n°2, il conviendrait de procéder à un échange de terrains pour remembrement à fonds contigus. Les parties échangées ont la même superficie de 531m², sont situées dans les mêmes zones du PLU et du PPRIF ont été estimées chacune à 29 700 euros par les domaines.

La partie communale est composée comme suit : partie de l'ancienne parcelle B 922, partie de l'ancienne parcelle B 935, partie de l'ancien chemin rural de l'attelet et ½ vallon, nouvellement cadastrées B 2741, B 2735 et B 2739

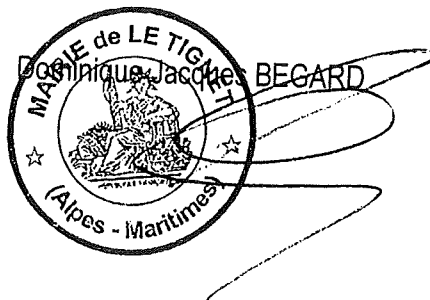
La partie Cavalli est composée comme suit : partie de l'ancienne parcelle B 921 et partie de l'ancienne parcelle B 923, nouvellement cadastrées B 2738 et 2734.

Les parties échangées ayant la même estimation, l'échange sera sans soulte et sans frais pour la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal ouï Monsieur le Maire, à l'unanimité autorise Monsieur le Maire à procéder à cet échange dans les formes ci-dessus, et à signer tout document pour le réaliser

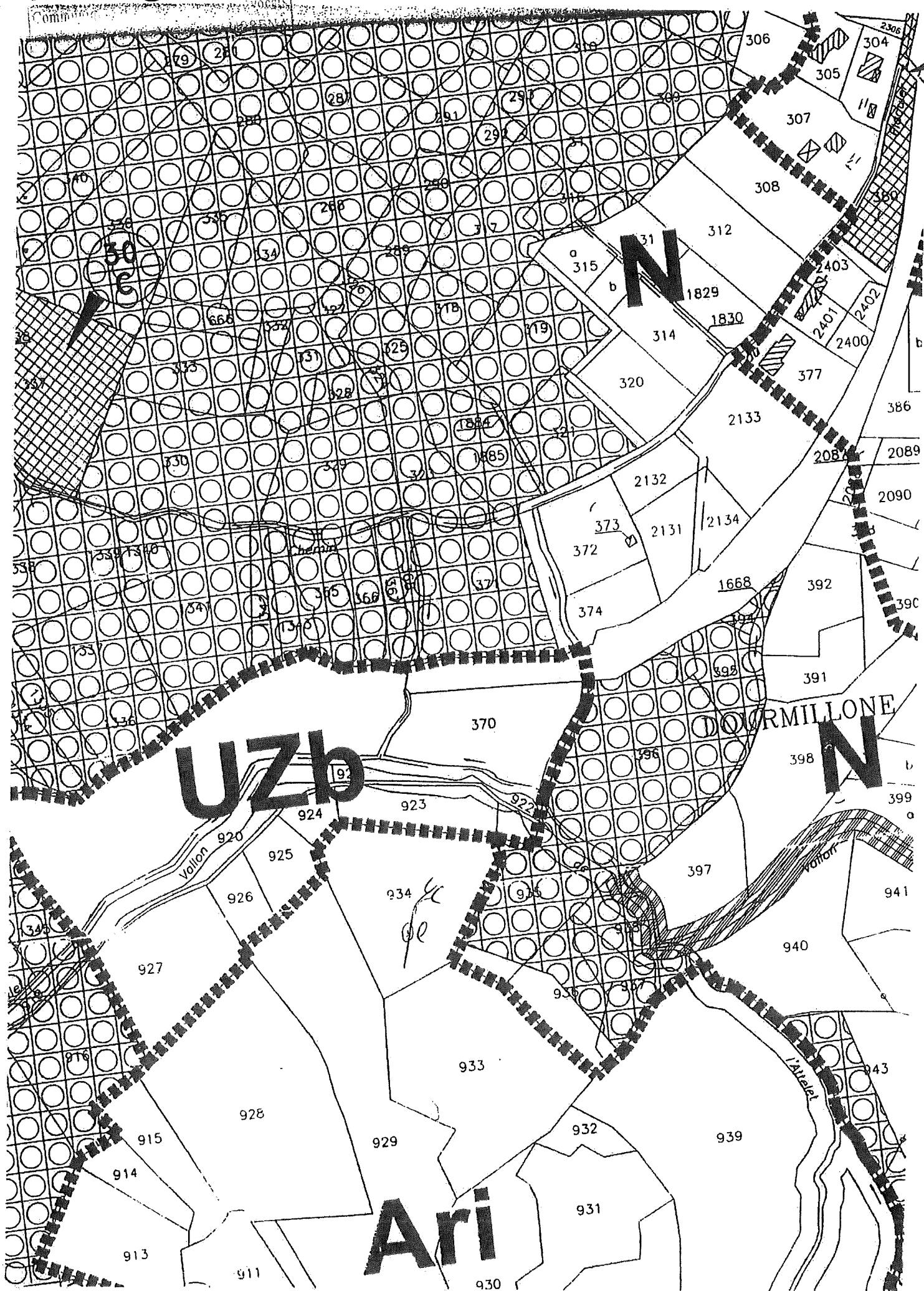
Ainsi fait et délibéré les jours mois et an que susdits.
Ont signé au registre les membres présents.

LE MAIRE

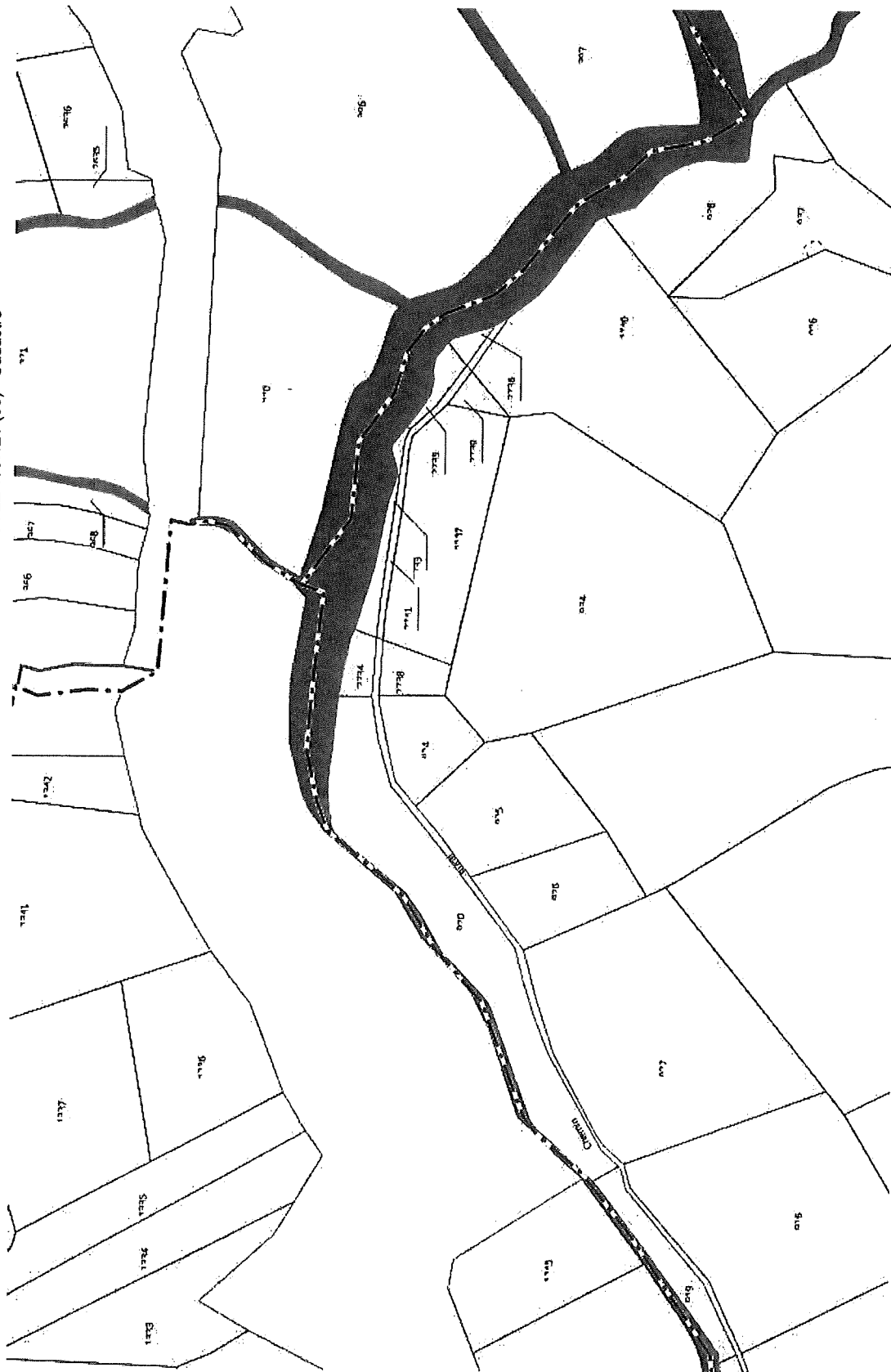


Pour COPIE AUTHENTIQUE
Rédigée sur trente huit pages
Réalisée par reprographie,
Délivrée par le notaire soussigné,
et certifiée par lui,
Comme étant la reproduction
Exacte de l'Original





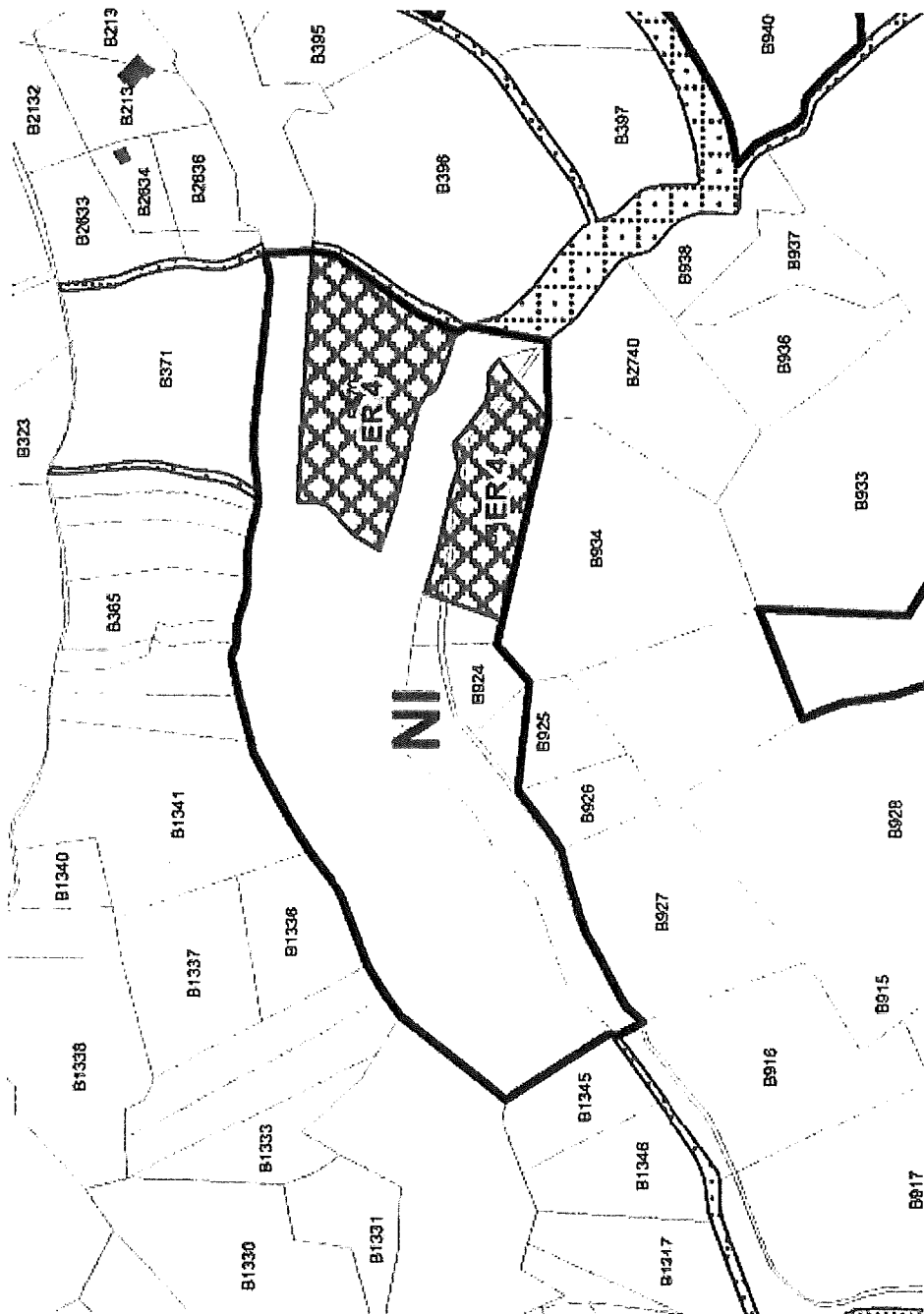
Commune : LE TIGNET (06) - Cadastre



PIECE N° (4)
 Communiquée par la S.C.P. d'Avocats
 EGUE-RICTERS - MALAUSSENA

Légendes

PIECE N° 5
Communiquée par la S.C.P. d'Avocats
EGHIE-RICHTERS - MALAUSSENA

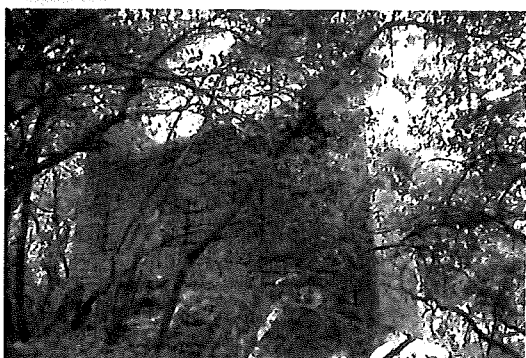


N° PLU

Le Castellaras

N° parcelle : A 839 (et abords)

B9



Sur l'ensemble des ruines correspondant au Castellaras, sont autorisés uniquement les travaux visant à préserver les vestiges présents ainsi que toute action de protection et de valorisation s'appuyant notamment sur les composantes historiques de cet élément.

Les prélèvements de matériaux correspondant à ce patrimoine sont interdits, sauf pour une finalité de mise en valeur du site notamment dans des espaces publics d'exposition, de muséographie...

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute opération visant à améliorer la sécurité sur site.

3.5. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

[...] »

L'article L152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »



Les emplacements réservés délimités sont les suivants :

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Création d'un réservoir de 1500 m ²	Régie des Eaux du Canal Belletrud	1207 m ²
ER n°2	Gestion des eaux pluviales (bassin de rétention ...)	Commune du Tignet	201 m ²
ER n°3	Création d'un espace public / Jardin / Parc publics	Commune du Tignet	5914 m ²
ER n°4	Aménagement d'une zone sportive et de loisirs	Commune du Tignet	6808 m ²
ER n°5	Création d'une aire de loisirs et de plein air (notamment pour les scolaires)	Commune du Tignet	871 m ²
ER n°6	Aire de manœuvre en lien avec la défense incendie	Commune du Tignet	98 m ²

3.6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées à la « thématique Trame verte et bleue » concernent l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations, dans un rapport de compatibilité.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

