1ère EXPEDITION

DV 24 03 3678

SCP Michel ZONINO – Bertrand ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Charlotte ZONINO
Commissaire de Justice salariée
LE COTTAGE ENTREE C
184 AVENUE PAUL CEZANNE
06701 SAINT LAURENT DU VAR
Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81
E-mail : etude@zonino-tessier.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE
ET LE DIX-NEUF MARS

A LA REQUETE DE :

©AVOVENTES.FR

Représentés par Maître Frédéric KIEFFER de la SELARL KIEFFER - MONASSE & ASSOCIES, avocats au barreau de GRASSE

Nous, Société Civile Professionnelle Michel ZONINO, Bertrand ZONINO, Pierre-Etienne TESSIER Commissaires de Justice Associés et Charlotte ZONINO Commissaire de Justice salariée à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 184 Avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Pierre-Etienne TESSIER

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

PARTIES INTERVENANTES:

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR



©AVOVENTES.FR

EN VERTU DE :

1° Un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 07 Novembre 2023, et par Jugement rendu en date du 08 Septembre 2020

2° Des dispositions des articles R322-1 à 322-3 du code des procédures civil d'exécution.

J'ai été requis de dresser Procès-Verbal Descriptif du bien ci-après.

DÉSIGNATION DU BIEN :

Un terrain sis à VALLAURIS (06220), "Les Impiniers", cadastré section AB numéro 321 pour 3 ha, 63a, 33. Ca.

DEMARCHES PRÉALABLES

Je me suis rendu une première fois sur place pour repérer le bien et voir ce qu'il en est de l'occupation, afin de préparer les conditions d'accès et organiser mes opérations de descriptif.

La parcelle bénéficie de 2 accès, le 1er par la voie romaine (véhicule) et le 2ème par le n°795 Chemin des Impiniers (impasse avec accès uniquement piéton).

J'ai pris contact avec un des indivisaires et un rendez-vous a été pris pour la suite.

Ce jour je me suis rendu sur place. J'ai rencontré
à qui j'ai décliné mon nom, qualité et l'objet de ma mission, lequel m'a donné accès.

++++++++++++++++++++++



DESCRIPTIF :

SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, ENVIRONEMENT ET GENERALITÉS

Vallauris fait partie de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis.
Le site historique de Vallauris se situe sur une colline à l'intérieur des terre.

La commune de Vallauris se compose en 2 parties. Le village principal avec la mairie, sur la colline à l'intérieur des terres. Et Golf Juan qui est la partie du bord de mer, ancienne bourgade de pêcheur.
la commune compte environ 26 000 habitants.

La commune de Vallauris/Golf-Juan est desservie par le réseau de transports de la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis
Au niveau ferroviaire, la gare de Golfe-Juan-Vallauris se trouve au bord de mer à Golf Juan et se situe sur la ligne Grasse - Vintimille et est donc desservie par le TER Provence-Alpes-Côte d'Azur.
Vallauris se situe à quelques kilomètres de l'autoroute A8, échangeur d'Antibes, et est située à 20 kilomètres environ de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur, à 9 kms de Cannes, à 9 Kms d'Antibes qui est la 2ème ville du département.

OCCUPATION :

Cette parcelle est libre de toute occupation.
Des véhicules et autres déchets appartenant aux voisins sont entreposés sur cette parcelle.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

L'accès à la parcelle s'effectue par la voie romaine que l'on emprunte au niveau du 354 La Voie Romaine.
Il s'agit de l'entrée du Lotissement La Nasque.
L'entrée est sécurisée par un portail à deux battants métalliques motorisé.



Me Pierre-Etienne TESSIER Huissier de Justice Associé SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)



Après le portail, il faut emprunter la voie de circulation puis emprunter un chemin en terre, la parcelle se situe au fond.





AVOVENTES.FR-AVOVENTES-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES







Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)

Il s'agit d'une parcelle de terrain nu composé d'un plateau en tout venant sans végétation et d'une vaste zone en pente à la végétation dense et non entretenu.

Cette parcelle est située en Zone Naturelle.

Il n'y a pas de borne géomètre visible, toute réserve est émise sur les limites de parcelle.













Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)







©AVOVENTES.FR

Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)







Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)







Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)







Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)







Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)



















Me Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)

Il existe un 2ème accès au 795 Chemin des Impiniers. A ce niveau, il faut emprunter la voie jusqu'en haut. Cet accès est piétons et n'est pas aménagé.







Pierre-Etienne TESSIER, Huissier de Justice Associé
SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)



- **<u>Certificat d'urbanisme informatif</u>** : voir détail joint

<u>DIAGNOSTICS TECHNIQUES</u> : établis par
Expert du Cabinet METAYER EXPERTISES, 252 Avenue Henri Matisse (06140) VENCE.

<u>ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :</u>
Voir détail joint.

<u>ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :</u>
Voir détail joint.

Considérant mes opérations comme étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF.

<u>Pièces Jointes :</u>

- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Rapport relatif à la présence de termites
- État des risques naturels et technologiques
- Certificat d'urbanisme informatif

Détail du coût :

Mes opérations se sont déroulées entre les différentes phases, déplacement d'identification des lieux, tel que détaillé dans le chapitre « PREALABLE » en début, recherches et prise de contacts, prise de rendez-vous, description sur place, photographies, prise de contact avec le syndic, réquisition états administratifs, étude de l'environnement, rédaction du présent, préparation et mise en forme, sur une durée total de 2H00.

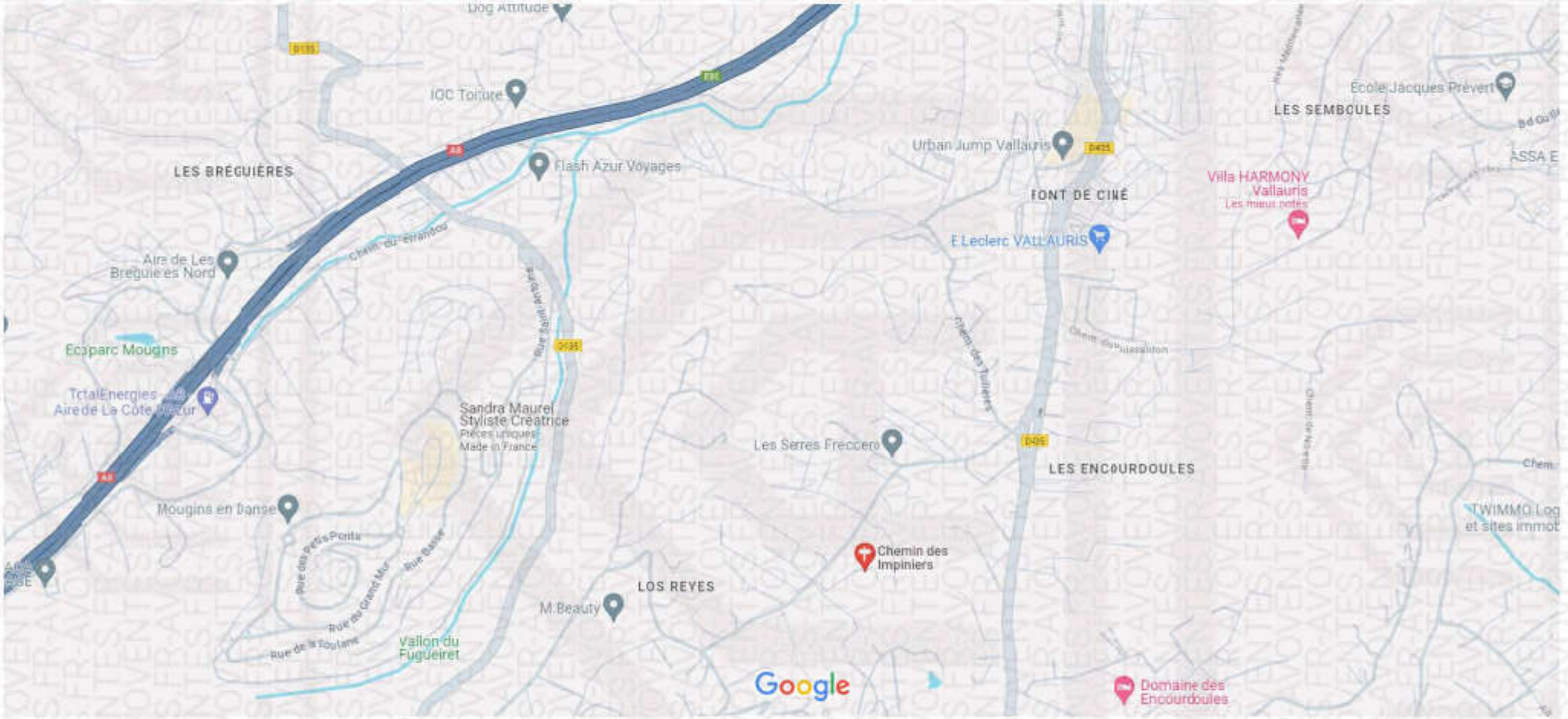
Détail du coût :

(Décret n° 2016--230 du 26/02/2016)
Code de Commerce – Arrêté du 26/02/2016

Émolument Art A 444-28	219,16
Frais de transport Art A 444-48	7,67
Vacation(s) supplémentaire(s) Art. A 444-29	148,80
Total hors taxes	375,63
Tva 20 %	75,13
Total TTC	450,76 €



Google Maps les impiniers vallauris



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
ALPES MARITIMES
Commune :
VALLAURIS

Section : AB
Feuille(s) : 000 AB 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 16/11/2022

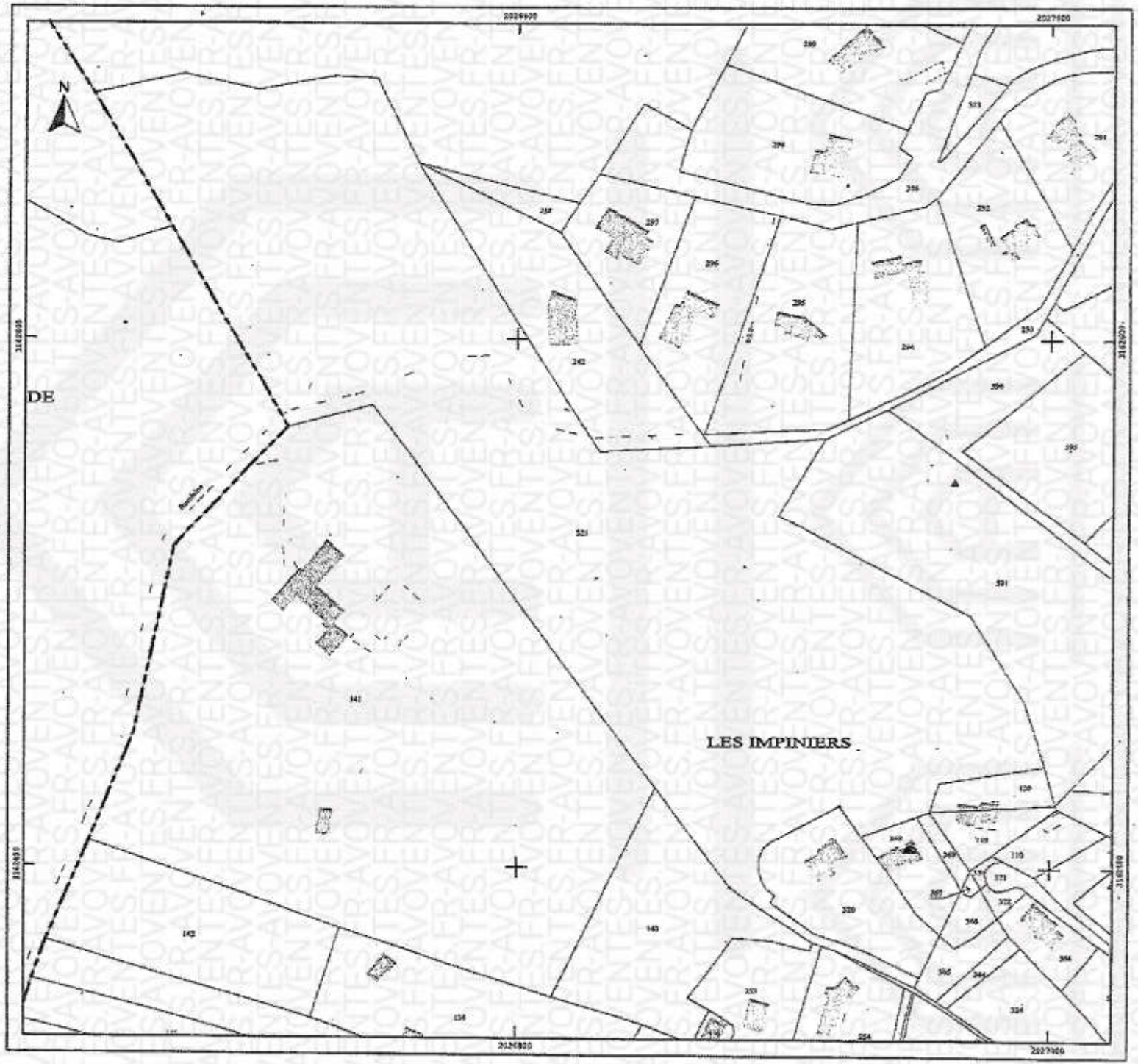
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

ANTIBES
40, chemin de la colle
B.P. 129

06164 Juan- les- Pins Cedex
Téléphone : 04.92.93.77.33
Fax : 04.92.93.30.66
cdif.antibes@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : ——/——/——

A _____
le _____
L' _____



ON 24 03 36 78

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE VALLAURIS-GOLFE JUAN

DEPARTEMENT
DES
ALPES-MARITIMES

Maître TESSIER Pierre-Etienne
184 Avenue Paul Cezanne
06700 SAINT LAURENT DU VAR

Arrondissement de Grasse

Canton VALLAURIS – ANTIBES OUEST

Direction Urbanisme - Aménagement

Tél. 04 93 64 74 60
Télécopie: 04 93 64 73 96
Courriel : demande.urba@vallauris.fr

Numéro de dossier : **CU00615524V0046**

Déposé le : 05/03/2024

Adresse des travaux : **Chemin des Impiniers**
06220 VALLAURIS

Vallauris, le - 3 AVR 2024

OBJET: CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Maître,

J'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, pour valoir notification selon les dispositions de l'article R*410-16 du Code de l'Urbanisme, une ampliation du Certificat d'Urbanisme d'information dont les références sont portées dans le cadre ci-dessus.

Cette ampliation est accompagnée d'un exemplaire du dossier qui vous est destiné.

Je vous prie d'agréer, Maître, mes meilleures salutations.

©AVOVENTES.FR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE VALLAURIS-GOLFE JUAN

N° INSEE DU DÉPARTEMENT	N° INSEE DE LA COMMUNE	N° DE DOSSIER
006	006155	CU00615524V0046

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DÉLIVRE AU NOM DE LA COMMUNE PAR LE MAIRE

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse: Cadastre (numéros de sections et parcelles):	**Chemin des Impiniers** **06220 VALLAURIS** **AB 321**
DEMANDEUR DU CERTIFICAT: Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	**Maître TESSIER Pierre-Etienne** **184 Avenue Paul Cezanne** **06700 SAINT LAURENT DU VAR**
PROPRIETAIRE DU TERRAIN : (s'il est autre que le demandeur) Identité : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	

©AVOVENTES.FR

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 05/03/2024
(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

x - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (Art. L.410-1. du code de l'Urbanisme.)

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2006 par délibération du Conseil Municipal.
Modification n° 1 le 12 décembre 2007 ; mise à jour n° 1 le 8 juillet 2009 ; modification simplifiée n° 1 le 28 avril 2010 ; Modification n° 2 le 15 décembre 2010 ; modification n°3 le 14 mars 2013, modification n° 4 le 29 juin 2016, modification n°5 le 15 octobre 2018.

Situation :

Zone Nf : ZONE NATURELLE – ESPACES NATURELS ET PLAGES ET ESPACES BALNEAIRES
(Règlement consultable sur le site de la ville : http://www.vallauris-golfe-juan.fr/IMG/pdf/iv_-_reglement.pdf)

CES : Non réglementé **COS : supprimé, loi alur** **H = 7 mètres**

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)				
Superficie du terrain de la demande Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur	S.P. ❶ susceptible d'être édifiée	S.P. ❶ des bâtiments existants (Sb)	S.P. ❶ résiduelle disponible	S.P. ❶ maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
m²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

❶ Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété.

CADRE 5: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

La Commune de VALLAURIS -GOLFE-JUAN est située en zone de sismicité n° 3.

AC2 : servitudes de protection des sites et monuments naturels (toute la commune).

PM1 : Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF), approuvé par arrêté préfectoral en date du 21/06/2012.
☐ **Terrain situé en zone R (risque fort) et en zone B1 (risque modéré).**

CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT
OUI : Droit de préemption simple Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	**COMMUNE DE VALLAURIS-GOLFE JUAN** Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME EXIGIBLES Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
☑ Taxe d'aménagement (L.331-14 du code de l'urbanisme).	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : - par un permis de construire, et en cas de non opposition à une déclaration préalable. - par un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d de l'article (L. 332-12).
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (Article L.332-8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☐ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (Articles L. 332-6-1-2ème-b).	
☐ Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2ème -d). Délibération spécifique du:	
☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est joint au certificat).	
☐ Participation du constructeur en ZAC (Article L. 332-11).	

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES ANNEXES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer pour partie.**
- **Zone assujettie à la réglementation sur le défrichement pour partie.**

CADRE 9 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)

SANS OBJET

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

SANS OBJET

CADRE 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

SANS OBJET

Vallauris le, - 3 AVR 2024



©AVOVENTES.FR

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

DUREE DE VALIDITE : 18 mois (Article L 410-1 du CU)
Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remise en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

PROLONGATION DE VALIDITE (Article R*410-17 du code de l'urbanisme):
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1, L.431-3, R*431-1 et R*431-2 du code de l'urbanisme)
L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire, et notamment pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble, à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R*431-2.
Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques et les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R*431-2 n'excèdent pas 150 m².
(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface de plancher et d'emprise au sol).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Nice (18 Avenue des Fleurs 06000 NICE) compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse donnée par l'administration au recours gracieux ou hiérarchique. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Le tribunal administratif de Nice peut être saisi, soit par voie postale, soit par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

AVOVENTES.FR