

du 150 1949
T. 057
93

ENTRE :

- Me Léon TEISSEIRE, Sénateur des Alpes-Maritimes, Premier Adjoint au Maire de NICE & président du Syndicat intercommunal pour la création d'un hippodrome;

" Agissant au nom et pour le compte dudit Syndicat, en vertu d'une délibération en date du 17 août 1949.

d'une part.

ET :

- M. Pierre Joseph Jean GAZAGNAIRE, D'octeur en Médecine, demeurant à CANNES (Alpes-Mmes), N° 59, rue d'Antibes.

" Agissant en qualité de vice-président du Conseil d'Administration de la Sté des Courses de CANNES, Sté anonyme au capital de VINGT MILLE FRANCS, ayant son siège à CANNES, Palais du Rond-Point Duboye d'Angers et son Secrétariat à PARIS, (38) Faubourg Saint-Honoré, n° 133 et dont les statuts ont été établis suivant acte sous-seings privés en date à PARIS du 6 Octobre 1920, dont l'un des originaux a été déposé le même jour au rang des minutes de Me CODET, notaire à PARIS, ladite Société constituée définitivement ainsi qu'il résulte de la déclaration de souscription et de versement reçue par ledit Me CODET, le 6 Octobre 1920, et d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 20 Octobre 1920.

" M. Jean GAZAGNAIRE agit présentement en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la Sté des Courses de CANNES, prise dans sa réunion du Lundi 18 Juillet 1949 et dont un extrait délivré par un des Administrateurs, le 20 Juillet 1949 est demeuré annexé.

- M. FORCATTI Jean Théodore Augustin François, notaire demeurant à NICE, 8, Avenue de la Victoire.

" Agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration de la Sté des Courses de NICE, Sté anonyme au capital de 20.000 frs, ayant son siège à NICE, 8, Place Masséna et dont les statuts ont été déposés au rang des minutes de Me LE VILLAIN, notaire à PARIS, le 10 décembre 1891 et l'Assemblée

H. 75

" constitutive tenue le 17 décembre 1891, suivant
procès-verbal déposé au rang des minutes de M. LE
VILLAIN, et acte du 2 Janvier 1892.

" M. Jean FOSSATI agit présentement en vertu
des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes
d'une délibération du Conseil d'Administration de
la Sté des Courses de NICE prise dans sa réunion du
19 Juillet 1949 et dont un extrait délivré par le
Président Directeur le 5 août 1949, est demeuré ci-
annexé.

d'autre part.

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

A la suite des démarches entreprises d'un commun
accord entre la Ville de CAGNES et les Sociétés des Courses
de NICE et de CANNES, un accord est intervenu pour obtenir
l'acquisition amiablement et par voie d'expropriation publi-
que des terrains appartenant à M. SCHMITZ et Mme SCHMITZ
situés à Saint-Véran, Commune de CAGNES, en vue de la créa-
tion d'un Hippodrome de la Côte d'Azur et des terrains avoi-
sinants.

Par lettre du 18 février 1947, il a été convenu en
ce qui concerne ladite acquisition en tant qu'elle porte sur
les terrains SCHMITZ que :

" 1° - les terrains seront acquis par la Ville de
CAGNES pour son propre compte et à ses frais et charges
exclusifs;

" 2° - pour ce faire, la Ville de CAGNES souscrira
un emprunt du montant total de la dépense à engager, ce
montant étant strictement limité à :

a) - l'achat des terrains sur la base de 70 frs le m²
sur mensurations établies par géomètres;

b) - l'achat des parties d'immeubles bâtis apparte-
nant à Mme SCHMITZ, au prix forfaitaire et global de
QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE Frs. Ces immeubles ayant
été détruits par faits de guerre, il est entendu que la
Ville de CAGNES fera son affaire personnelle du dossier
"Dommages de guerre" s'y rapportant, sera substituée pure-
ment & simplement à Mme SCHMITZ et recevra les indemnités
éventuelles qui pourraient être versées;

c) - les droits de mutation y afférents au cas où il
serait dû et que la procédure d'expropriation n'aurait pu
aboutir favorablement;

d) - les frais accessoires d'acte, enregistrement;

e) - etc...

" 3° - Les Sociétés de Courses de NICE et de CANNES rembourseront à la Ville de CANNES la somme de 4.700.000 F. répartis de la manière suivante :

" a) - au prix d'achat de terrains et de constructions de 70 FRS 1^{er} M2,

" b) - à une somme forfaitaire de 300.000 FRS correspondant à leur part des 4.700.000 FRS versées à Mme SCHMITZ;

" c) - au montant éventuel des intérêts et des taxes rapportant aux deux paragraphes précédents;

" d) - au montant des frais accessoires d'actes, enregistrement, etc... se rapportant aux mêmes paragraphes.

" 4° - la Ville de CANNES fera son affaire personnelle du paiement de la partie des annuités d'emprunt affectées à la somme de 4.200.000 FRS, restant à sa charge et versée à Mme SCHMITZ;

" 5° - dans le but d'aider la Ville de CANNES, les Sociétés de Courses de NICE et de CANNES, consentiront à la Ville de CANNES jusqu'à l'ouverture de l'hippodrome et sur la demande qui leur en sera faite, une avance maximale annuelle égale au montant de la partie d'annuités à sa charge, comprenant l'intérêt et l'amortissement conformément à l'article 7 ci-dessous. Cette avance sera remboursée à ces Sociétés, soit sur le montant des droits et taxes qui reviendront à la Ville de CANNES du fait de l'exploitation de l'hippodrome, soit par tout autre moyen au choix de la Ville.

" 6° - L'emprunt sera contracté par la Ville de CANNES auprès d'un organisme ou établissement de crédit effectuant habituellement des opérations avec les Communes et aux taux légal d'intérêt, amortissement compris. Les modalités de cet emprunt seront soumises, pour approbation préalable, aux Sociétés de Courses de NICE et de CANNES.

" 7° - La Ville de CANNES s'engage à consentir aux Sociétés de Courses de NICE et de CANNES la location de la totalité des terrains et locaux faisant l'objet du présent accord par un bail de 99 années qui commencera le jour de la signature des actes d'achat des terrains par la Ville de CANNES et moyennant un loyer annuel de 1 fr. - La rédaction des clauses de ce bail sera arrêtée d'un commun accord entre la Ville de CANNES et les Sociétés de Courses de NICE et de CANNES. La signature du dit bail conditionnera la prise d'effets de l'accord général ci-dessus.

H. 79

" 8° - La Ville de CAGNES s'engage à tout mettre en
" oeuvre pour faciliter les travaux & aménagements néces-
" saires pour la réalisation de l'Hippodrome.

Cette acquisition a été déclarée d'utilité publique
par arrêté du 4 Juillet 1947 (J.O. du 7 Juillet 1947) et un
emprunt de 31.000.000 de frs porté par la suite à
33.200.000 frs a été consenti par le Crédit Foncier de France
à la Ville de CAGNES. (Actes de vente passés les 20 Août
et 15 septembre 1947 avec M. SCHMITZ Paul et Mme SCHMITZ
Augustine - Approbations Préfectorales des 22 août et 17
septembre 1947).

En outre, les accords ci-dessus reproduits, la Ville
de CAGNES et les Sociétés de Courses de NICE et de CANNES,
ont été soumis au Conseil Municipal de CAGNES et entière-
ment approuvés dans la séance du 25 février 1947.

Par arrêté de M. le Préfet des Alpes-Maritimes en date
du 22 Octobre 1947, les Communes de NICE et de CAGNES ont
été réunies en Syndicat en vue de réaliser à frais communs,
sur la territoire de CAGNES, un hippodrome.

Par lettre du 5 mai 1948, M. le Président du Syndicat
intercommunal a fait connaître aux Sociétés de Courses de
NICE et de CANNES que ce Syndicat avait décidé, dans sa réu-
nion du 7 avril précédent, de concéder auxdites Sociétés un
bail pour l'ensemble des terrains où sera édifié l'hippodro-
me dès que l'acquisition totale aura été réalisée. La procé-
dure nécessitée par cette acquisition, et notamment son fi-
nancement, n'ayant pu encore aboutir, le Syndicat, sans plus
attendre, a demandé aux Sociétés de Courses de NICE et de
CANNES qui ont accepté de réaliser en plusieurs leur entier
projet et d'affecter à une première phase, les fonds dont
elles disposent et qui proviennent soit de toutes subven-
tions qui leur seraient accordées par les collectivités lo-
cales ou par l'Etat, soit des dommages de guerre.

Il les a informés que la Ville de CAGNES avait appor-
té au syndicat les terrains par elle acquis, ainsi qu'il
est dit ci-dessus et ce, d'après les modalités réglées entre
ledit syndicat et la Commune de CAGNES.

Il a décidé de concéder aux Sociétés de Courses de
NICE et de CANNES le bail ci-après, étant ici bien précisé
que aussitôt réalisé l'achat des terrains complémentaires
ces nouveaux terrains seront remis dès que le Syndicat en
aura la libre disposition aux Sociétés de Courses de NICE et
de CANNES, par un bail identique au présent bail et aux mê-
mes conditions que celles ci-après stipulées.

Enfin, le Syndicat Intercommunal se substituera aux Sociétés de Courses pour le paiement des annuités de l'Emprunt contracté par la Ville de Cagnes et pris en charge par lesdites Sociétés à compter de l'ouverture de l'hippodrome; c'est-à-dire lors de la perception des taxes et redevances payées à l'occasion de cette ouverture, et remboursera à ces Sociétés le montant des annuités par elle versées jusqu'au jour de la dite ouverture de l'hippodrome à l'aide des moyens financiers dont il disposera, étant toutefois spécifié que si une subvention, de la part de l'Etat ou de toute autre collectivité, était accordée aux Sociétés de Courses ou au Syndicat Intercommunal en vue de l'édification de l'hippodrome, il sera prélevé sur le montant de cette subvention :

- 1° - Somme nécessaire pour rembourser aux Sociétés de Courses le montant des annuités déjà versées par elle à la Ville de Cagnes en vertu de l'Emprunt contracté auprès du Crédit Foncier de France,
- 2° - somme nécessaire au remboursement anticipé de cet emprunt, ainsi que le prévoit l'article 4, 3° alinéa de la convention d'emprunt et après accord du Syndicat.

ET IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES :

ARTICLE Ier : Ceci exposé, le Syndicat Intercommunal donne par les présentes, à bail emphytéotique pour 99 ans qui commenceront à courir le Treize août mil neuf cent quarante neuf, pour prendre fin le douze août deux mille quarante huit, l'ensemble des terrains dépendant de la Commune de Cagnes, compris entre le Loup, la Route Nationale n° 7, le boulevard de la Plage et la Route du Bord de Mer, d'une superficie de 38 hectares environ, cadastrés sous les numéros C. 1206, 1207, 1208, 1212, 1213, 1214, 1218, 1605, 1054, 1055, 1057, 1062,

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans exception ni réserve.

ARTICLE II. - Origine de propriété :

Les parties contractantes déclarent s'en rapporter aux origines mentionnées dans l'acte de cession des terrains de la Ville de Cagnes au Syndicat Intercommunal, en date du 10 Août 1949, approuvé le 12 Août 1949, par M. le Préfet.

ARTICLE III. - CHARGES & CONDITIONS :

Le présent bail est fait sous les charges et aux conditions suivantes, que M.M. GAZAGNAIRE et FOSSATI de-qualités, obligent les Sociétés preneuses à exécuter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance ci-après indiquée, savoir :

79

A) de prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir à aucune époque et sous aucun prétexte, exiger du bailleur aucune espèce de réparation;

B) de souffrir les servitudes passives, apparentes, ou occultes, qui peuvent grever ces biens, sauf à en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, à leurs risques et périls, mais sans aucun recours contre le bailleur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi;

C) de transférer, sur le tènement dont s'agit et qui leur est donné à bail par le présent acte, la totalité des dommages de guerre qui leur sont attribués et dont les Sociétés sont bénéficiaires.

En cas de résiliation ou au cas de non renouvellement du présent bail à son expiration, toutes les améliorations et constructions existant sur l'hippodrome, apparteniront au Syndicat Intercommunal; toutefois doit être remboursé aux Sociétés de Courses le montant des dommages de guerre affecté par elles à l'établissement de l'Hippodrome;

D) d'entretenir les constructions édifiées sur ce terrain en bon état de réparations de toutes natures, grosses et menues, sans pouvoir en exiger du bailleur;

E) d'entretenir, soigner et échaniller tous les arbres existants et de remplacer ceux qui viendraient à mourir, étant spécifié que les Sociétés de Courses se réservent le droit d'enlever les arbres qui les gêneraient pour l'aménagement des pistes ou pour les constructions projetées;

F) d'acquitter à la décharge du Syndicat Intercommunal, sans recours ni répétition contre celui-ci, toutes les Contributions publiques, taxes et charges auxquelles les biens loués et les constructions à faire peuvent ou pourront être imposés, sous quelque dénomination que ce soit, le tout à compter du 13 Août 1949.

En outre, la Ville de Cagnes s'engage, en ce qui concerne la taxe sur les Spectacles, à appliquer le taux le plus bas prévu par la Loi et à ne pas frapper la propriété ou l'exploitation de l'Hippodrome de taxes spéciales;

G) de faire assurer contre l'incendie tous les bâtiments qui sont ou seront édifiés et de maintenir ces assurances pendant toute la durée du bail, le tout aux frais des Sociétés preneuses qui auront à justifier, à première

réquisition, de l'existence des polices et de l'acquit
des primes;

h) de son côté, le Syndicat intercommunal s'oblige à faire
jouir les Sociétés preneuses des biens à elles loués, sans
aucune espèce de trouble; il veillera notamment à ce qu'il
soit construit et maintenu en état de viabilité par
la Commune de Cagnes, les routes et voies d'accès néces-
saires à l'exploitation de l'Hippodrome; il veillera en
outre, à ce qu'une surveillance soit assurée d'une façon
permanente même en dehors des périodes d'exploitation;
surtout les éléments extérieurs bordant l'Hippodrome, et,
en particulier, les clôtures, les entrées, etc...

i) de payer frais, droits et honoraires des présentes, y
compris le coût de la grosse à délivrer au bailleur.

ARTICLE IV - REDEVANCE

Une redevance annuelle de UN FRANC que M.M. GAZAGNAIRE
et FOSSATI obligent les Sociétés preneuses à payer et
servir au Syndicat Intercommunal.

Etant ici stipulé qu'à défaut de versement de l'annuité
ci-dessus énoncée, comme au cas d'inexécution de l'une des
clauses ci-dessus et huit jours après une mise en demeure
demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein
droit et l'expulsion pourra être prononcée par voie de référé.

ARTICLE V. - TRANSCRIPTION

Les Sociétés preneuses devront faire transcrire une
expédition des présentes au Bureau des Hypothèques de Grasse
et si, lors de cette formalité, il existe des inscriptions
gravant les biens loués (autres que celles profitant au
Crédit Foncier de France), le Syndicat Intercommunal sera
tenu d'en rapporter les certificats de radiation, dans le
mois de dénomination de l'état qui lui sera faite au domicile
ci-après élu.

ARTICLE VI. Les difficultés auxquelles le présent acte
pourra donner lieu, seront portées devant le Tribunal civil
de Nice ou son Président en cas de référé.

ARTICLE VII. Les charges stipulées au présent acte sont
synalagmatiques, pour la perception des droits d'Enregistrement

44.79

198 1949

seulement, à la somme de CINQ MILLE FRA.

Fait à CAGNES-sur-MER, le dix huit août mil neuf cent quarante neuf.

*Deppense au mot ajouté
par le juge
Jeanvauz*

*La chancellerie
Jeanvauz*



Hein

*Lu et approuvé
10/20/49*

VU Pour être Annexé à
notre arrêté en date de ce
Jour.



Nice, le 21 SEPT 1949

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général

[Signature]

Enregistré à CAGNES, le vingt trois septembre 1949
1948 - 185 - pour cinq cent cinquante francs

117.000.500 / 10/20/49

Conservation des Hypothèques de France

Rente	115
Dépôt	10
Transcription	50
Substitution	-
Total	175

Du 8 Octobre 1949

Dépôt / Transcrit Vol. 3021 no 29
no 3789

Reçu Cent sans autre quinze francs

Le Conservateur

[Signature]

AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE CONCLU
ENTRE : LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE
L'HIPPODROME DE LA COTE D'AZUR ET LA SOCIETE
DES COURSES DE LA COTE D'AZUR

ENTRE :

1°) Le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'HIPPODROME DE LA COTE D'AZUR, représenté par : Monsieur Louis NEGRE, son président en exercice, en vertu d'une délibération du comité syndical en date du 16 juin 2003,

Ci-après dénommé « LE SYNDICAT »

D'une part,

ET :

2°) La SOCIETE DES COURSES DE LA COTE D'AZUR, représentée par Monsieur François FORCIOLI-CONTI, son président en exercice, *devenu*
habilité par l'Assemblée Générale du 28.12.2002 -
Ci-après dénommée « SCCA »

D'autre part.

LESQUELS, ès-qualités, ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'HIPPODROME DE LA COTE D'AZUR, est propriétaire de diverses parcelles de terre sises à CAGNES SUR MER (Alpes-Maritimes), pour une superficie actuelle de 627 621 m².

Aux termes d'un acte administratif en date du 18 août 1949, enregistré à CAGNES SUR MER, le 23 septembre 1949 folio 28 numéro 185, transcrit au bureau alors unique des hypothèques de GRASSE (depuis devenu deuxième bureau des hypothèques d'ANTIBES), le 8 octobre 1949, volume 3021 numéro 29, ayant fait l'objet d'avenants, le SYNDICAT a donné à bail emphytéotique à la SOCIETE ces parcelles.

Et ce pour permettre à LA SOCIETE de construire « L'HIPPODROME DE LA COTE D'AZUR ».

Depuis lors, ledit hippodrome a été réalisé.

Dans le cadre du projet actuel de requalification du Bord de Mer de la Ville de CAGNES SUR MER, une partie des parcelles comprises dans le bail sus-visé, pour une superficie de 29 541 m², doit être cédée à la commune de CAGNES SUR MER, dans le seul but de procéder à la requalification de la route du bord de mer. Cette superficie sera donc réservée à un usage exclusif de V.R.Dou d'espaces verts.

Afin de réaliser ce nouveau projet, il est nécessaire de cantonner l'assiette foncière dudit bail.,

CECI EXPOSE

Le SYNDICAT et la SOCIETE, par leur représentant ès-qualités, ont convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 :

L'article 1^{er} du bail sus-visé, conclu le 18 août 1949 est complété par les dispositions suivantes :

« L'assiette foncière donnée à bail par le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'HIPPODROME DE LA COTE D'AZUR, à la SOCIETE DES COURSES DE LA COTE D'AZUR, sera réduite d'une superficie de 29 541 m² dans le cadre du projet d'aménagement du Bord de Mer, tel que cela figure sur un plan ci-joint. Le syndicat reprendra la jouissance desdits terrains à compter du 1^{er} septembre 2003 ».

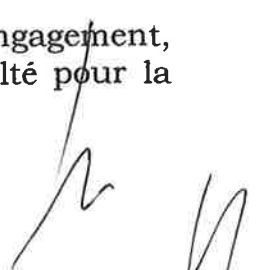
ARTICLE 2 :

L'article III « CHARGES ET CONDITIONS », du bail est complété des dispositions suivantes :

Afin de maintenir à l'Hippodrome sa fonctionnalité, le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'HIPPODROME DE LA COTE D'AZUR, s'oblige, dans le cadre de la vente à intervenir au profit de la commune de CAGNES SUR MER, à la mise en œuvre de travaux dont le descriptif et le planning de réalisation sont joints en annexe.

Pour garantir l'exécution des engagements pris ci-dessus, dans les délais stipulés, les parties conviennent d'affecter le présent avenant de la condition résolutoire de la non réalisation dans lesdits délais des travaux prévus.

Si les travaux n'étaient pas réalisés conformément au présent engagement, la condition résolutoire serait réputée être réalisée, sauf la faculté pour la



SOCIETE DES COURSES DE LA COTE D'AZUR de renoncer à cette condition qui est stipulée dans son seul intérêt.

En conséquence, le présent avenant serait nul et non avenu

Si les travaux étaient réalisés conformément au présent engagement, et donc la condition résolutoire non réalisée, le présent avenant serait définitif.

La constatation de cet événement pourra être rapportée par tous moyens par la partie la plus diligente.

ARTICLE 3 :

Les clauses et conditions stipulées au bail emphytéotique, objet du présent avenant, non modifiées, et non contraires aux présentes, sont et demeurent en vigueur.

FAIT EN CINQ EXEMPLAIRES,

A CAGNES SUR MER, le 27 AOUT 2003

Pour le Syndicat Intercommunal
De l'Hippodrome de la Côte d'Azur,
Le Président,

Louis NEGRE

Pour la Société des Courses
de la Côte d'Azur,
Le Président,

François FORCIOLI CONTI

S.C.C.A.

Reçu le 3.10.03

N° 1732 CIVI/89