

## PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE :

- La **Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, représentée par Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président de ladite Communauté, dûment autorisé à l'effet des présentes par une délibération en date du 26/09/2017 ci-après dénommée « La Communauté »,

d'une part,

et

La **SCI La Bernache**, société civile immobilière, au capital social de 5 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro SIRET 831 761 960 00010, dont le siège social est situé 35 chemin de la Justice 92290 CHATENAY-MALABRY, représentée par Monsieur Alain CASSAGNE, en sa qualité de gérant, déclarant avoir reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ci-après dénommée « L'Acquéreur »,

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### **Article 1<sup>er</sup> - Vente et désignation :**

La Communauté s'engage à céder à l'Acquéreur le terrain ci-après désigné, situé dans la zone d'activités Les Rivalets, sur la commune de Saint-Rémy-de-Chagnat, et dont le plan restera annexé à la présente promesse :

- La parcelle cadastrée à ce jour ZA 340p – Lot C pour une contenance de 6 000 m<sup>2</sup>.

La nouvelle désignation cadastrale dudit terrain sera arrêtée après réalisation des démarches de modification cadastrale par le géomètre.

L'Acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à indemnité en raison d'un éventuel mauvais état du sol ou du sous-sol, de vices cachés ou de toute autre cause, et sans garantie d'erreur dans la contenance indiquée.

### **Article 2 – Réitération par acte authentique :**

L'acte authentique réitérant la présente promesse de vente devra être signé par devant l'étude de Maître GENILLIER, notaire à SAUXILLANGES, 5 Place Catherine Girerd 63490 Sauxillanges, au plus tard le 31 décembre 2018, avec le concours éventuel du notaire de l'acquéreur.

### **Article 3 - Jouissance :**

L'Acquéreur pourra entrer en jouissance des terrains à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Néanmoins, il pourra, sans autre formalité, dès la signature de la présente promesse, pénétrer dans les lieux pour y effectuer toutes les études, sondages, mesurages, qu'il jugera bon et apposer toute publicité annonçant la construction du bâtiment artisanal.

#### **Article 4 - Servitudes :**

L'Acquéreur souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives s'il en existe. A cet égard, la Communauté déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière sur les terrains vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, ou des règles d'urbanisme.

Il est par ailleurs précisé que l'Acquéreur (ou ses ayants cause), demeure seul responsable des troubles de toute nature causés aux tiers par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en oeuvre pour les réaliser (grue, etc...).

#### **Article 5 - Conditions :**

La présente vente est faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre, aux conditions suivantes :

a)- l'Acquéreur déclare se soumettre aux charges et conditions prévues aux règlements du PLU de la commune de Saint-Rémy-de-Chagnat et du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et ses annexes de la ZA des Rivalets dont il a eu préalablement connaissance et joints à la présente promesse ;

b)- l'Acquéreur s'engage à réaliser sur les terrains cédés uniquement des bâtiments artisanaux ;

c)- l'Acquéreur s'engage à commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à soumettre à la communauté son projet définitif de construction avant le dépôt de sa demande de permis de construire qui devra obligatoirement intervenir dans un délai d'un an à dater de la signature du compromis de vente ;

d)- l'Acquéreur s'engage à avoir terminé les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la signature du compromis de vente. Les travaux devront s'exécuter sans interruption importante. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'Acquéreur.

e)- l'Acquéreur s'engage à ce que la destination des terrains reste conforme au règlement de construction du PLU de Saint Rémy de Chagnat applicable à la zone considérée et au CCCT de la zone d'activité des Rivalets.

Par le seul fait de l'inexécution d'une des conditions exposées au présent article, la résolution de la vente sera prononcée de plein droit à la diligence et au profit de la Communauté, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts pour l'une des parties.

#### **Article 6 - Cession :**

La présente vente est consentie et acceptée au prix unitaire de 12€ HT le m<sup>2</sup>, soit :

- Soixante-douze mille euros H.T (72.000,00 € H.T) et quatre-vingt-trois mille sept cent euros T.T.C (83.700,00 € T.T.C), en ce compris la TVA sur marge à acquitter par l'acquéreur d'un montant de onze mille sept cent euros (11.700,00 €), pour la parcelle cadastrée à ce jour ZA 340p – Lot C pour une contenance de 6 000 m<sup>2</sup>.

Le prix définitif sera arrêté après réalisation par le géomètre du document d'arpentage, sur la base de la contenance exacte de l'emprise définitivement cédée.

### **Article 7 - Dépôt de garantie - Versement par l'acquéreur**

A l'appui de son engagement, l'Acquéreur remet ce jour entre les mains de Maître Pierre GENILLIER, Notaire à SAUXILLANGES, une somme non productive d'intérêts correspondant à 10% du prix de vente H.T, de 7.200,00 € à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de l'Acquéreur. En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'Acquéreur, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu, ou sera restituée à l'Acquéreur si l'une des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

En cas de désaccord entre la Communauté et l'Acquéreur sur le versement ou le remboursement de la somme ci-dessus, les parties donnent mandat exprès au notaire susnommé de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

### **Article 8 - Clause pénale**

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à 10% du prix de vente.

Sous réserve du versement de cette somme par la partie défaillante, l'autre partie renonce d'ores et déjà à tout autre recours.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire."

### **Article 9 - Conditions suspensives :**

La présente vente est en outre consentie sous les conditions suspensives suivantes :

a)- que l'Acquéreur obtienne, au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique, toutes les autorisations administratives non frappées de recours ainsi que les financements nécessaires à la réalisation de l'opération ;

b)- que l'Acquéreur soit déclaré à jour de ses obligations fiscales et sociales ;

c)- que l'Acquéreur ne soit pas déclaré en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique ;

d)- de la signature de l'acte authentique.

Si ces conditions suspensives ne sont pas levées pour une raison quelle qu'elle soit avant le 31 décembre 2018, et à défaut par la Communauté d'avoir accepté une prorogation de ce délai, la présente promesse serait réputée n'avoir jamais existé sans qu'il y ait lieu à indemnité ni de part ni d'autre.

### **Article 10 - Substitution :**

L'Acquéreur a la faculté de substituer toute autre personne morale ou physique de son choix dans tous les droits et obligations résultant des présentes, sous réserve de l'obtention de l'accord exprès de la Communauté.

### **Article 11 - Frais :**

Tous les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la présente promesse de vente y compris ceux de l'acte authentique, seront à la charge de l'Acquéreur, excepté les frais d'arpentage pour la délimitation du terrain qui restent à la charge de la Communauté.

Toutefois, ces frais de géomètre incomberont à l'Acquéreur, qui les remboursera sur demande de la Communauté, dans le cas où l'une des conditions suspensives prévue à l'article 9 ci-dessus, n'est pas réalisée par la faute ou la négligence de l'acquéreur.

**Article 12 - Litiges :**

Tout contentieux qui pourrait naître des présentes serait du ressort du Tribunal de Grande Instance de Clermont-Ferrand.

Fait à Issoire, .....

Pour l'Acquéreur  
Le gérant, Monsieur Alain CASSAGNE  
(mention « lu et approuvé,  
bon pour accord » manuscrite suivie  
de la signature)

Pour la Communauté  
Le Président d'AGGLO PAYS D'ISSOIRE  
autorisé à l'effet des présentes par une  
délibération du Conseil communautaire en date  
du 26 septembre 2017.

Alain CASSAGNE

Jean-Paul BACQUET