

**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 12/12/2017 ci-après dénommée « La Communauté »,

d'une part,

et

La société **LES Puits des Mines**, Société civile immobilière, au capital social de 3.000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Clermont-Ferrand, sous le numéro SIRET 480 660 265 00012, dont le siège social est situé ZAC de Puits Bayard 63570 BRASSAC-LES-MINES, représentée par Monsieur Philippe DURAND, 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 les terrains ci-après désignés, situés dans la zone d'activités Puits Bayard Les Chambettes, sur les communes de Brassac-Les-Mines et Auzat-La Combelle, et dont le plan restera annexé à la présente promesse :

- La parcelle cadastrée à ce jour BI 190 d'une contenance de 1 190m<sup>2</sup> située à Auzat-La-Combelle
- La parcelle cadastrée à ce jour AB 884 d'une contenance de 776 m<sup>2</sup> située à Brassac-les-Mines.

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 BOURON-OLIVER, notaire à BRASSAC-LES-MINES, 6 voie Jean 63570 BRASSAC-LES-MINES, au plus tard le 28 février 2019, 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 d'urbanisme des communes d'Auzat-la-Combelle et de Brassac-les-Mines et du cahier des charges de la ZAC de Puits Bayard Les Chambettes 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 pour développer son activité d'aménagements urbains – dallage - pavage ;
- c)- l'Acquéreur s'engage à déposer dans un délai d'un an à dater de la signature de l'acte de cession la demande de permis de construire.
- d)- l'Acquéreur s'engage à avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire.
- e)- l'Acquéreur s'engage à ce que la destination des terrains reste conforme au aux règlements d'urbanisme des communes d'Auzat-la-Combelle et de Brassac-les-Mines applicables à la zone considérée et du cahier des charges de la ZAC de Puits Bayard Les Chambettes.

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 :

- Vingt-trois mille cinq cent quatre-vingt-douze euros H.T (23.592,00 € H.T) et vingt-sept mille neuf cent soixante-cinq euros et cinquante-six centimes T.T.C (27.965,56 € T.T.C), en ce compris la TVA sur marge à acquitter par l'acquéreur d'un montant de quatre mille trois cent soixante-treize euros et cinquante-six centimes (4.373,56 €), pour un terrain d'une superficie totale de 1.966 m<sup>2</sup>, composé des parcelles cadastrées à ce jour BI 190 à Auzat-la-Combelle et AB 884 à Brassac-les-Mines.

### **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 BOURON-OLIVER, Notaire à BRASSAC-LES-MINES, une somme non productive d'intérêts correspondant à 10% du prix de vente H.T, de 2.359,20 € 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 28 février 2019 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.

**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 Philippe DURAND  
(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 12 décembre 2017.

Philippe DURAND

Jean-Paul BACQUET