

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE :

La **Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, dont le siège social est situé à la Maison Henri Parc Industriel et Technologique de Lavaur La Béchade 63500 ISSOIRE, enregistrée sous le numéro Siren 200 070 407 représentée par Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président de ladite Communauté, dûment autorisé à l'effet des présentes par une délibération en date du 26/06/2018,

ci-après dénommée « La Communauté »,

D'UNE PART,

ET

La société **RACING LEGEND**, SARL, au capital social de 15 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro SIRET 482 390 598 00027, dont le siège social est situé Rue Albert de Dion, Parc Industriel et Technologique de Lavaur La Béchade 63500 ISSOIRE, représentée par Monsieur Frédéric CHAMBON, en sa qualité de gérant, déclarant avoir reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « L'Acquéreur »,

D'AUTRE PART,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- Vu l'arrêté préfectoral n°16-02779, en date du 6 décembre 2016, portant création et fixant les statuts de la communauté d'agglomération par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier » « Ardes Communauté », « Puys et Couzes », « Issoire Communauté », « Pays de Sauxillanges », « Coteaux de l'Allier » et « Couze Val d'Allier » et dissolution des syndicats « Syndicat intercommunal à vocation sociale de la région d'Issoire » et « Syndicat mixte pour l'aménagement et le développement du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud » au 1^{er} janvier 2017 ;
- VU l'arrêté préfectoral n°17-02535 en date du 20 décembre 2017 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2015-5-16 en date du 29/09/2015, le prix de cession du terrain dans le Parc Industriel et Technologique de Lavaur La Béchade a été fixé à 22,50 € HT le m² (délibération ci-annexée) ;
- Considérant que la communauté d'agglomération « AGGLO Pays d'Issoire » est substituée de plein droit, pour l'exercice de ses compétences, aux communautés de communes fusionnées dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes ;
- Considérant que la communauté d'agglomération « AGGLO Pays d'Issoire » intervient en substitution de la communauté de communes Issoire Communauté, fusionnée ;

Les terrains, objet de la présente promesse, se situent en zone constructible d'aléa moyen du risque d'inondation de l'Allier - sous réserve d'une rehausse des bâtiments -, ainsi qu'il résulte d'une étude hydraulique réalisée par la communauté de communes fusionnée ISSOIRE COMMUNAUTE, aujourd'hui devenue communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire, et acceptée par le Préfet du PUY-DE-DOME pour la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1^{er} - Vente et désignation :

La Communauté s'engage à céder à l'Acquéreur le terrain ci-après désigné, situé dans le Parc Industriel et Technologique de Lavour La Béchade, sur la commune d'Issoire, et dont le plan restera annexé à la présente promesse :

- Lot A d'une superficie d'environ 1 585 m² détaché de la parcelle cadastrée à ce jour ZL 395 d'une contenance globale de 3 079 m².

La contenance, le prix définitif et la nouvelle désignation cadastrale dudit terrain seront arrêtés après réalisation par le géomètre du document modificatif du parcellaire cadastral, aux frais de l'acquéreur.

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 des sols ou des sous-sols, 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 Me CHEVALIER-BRION, notaires associés à Issoire, place du Chancelier Duprat, au plus tard le 31 octobre 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 industriel.

Article 4 - Servitudes :

L'Acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi, autres que celles contenues au présent acte.

A cet égard, la Communauté déclare qu'elle n'a consenti jusqu'alors 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.

Toutefois, une servitude d'accès et une servitude de passage de réseaux sont constituées au profit de la parcelle contiguë, cédée concomitamment.

L'Acquéreur du lot A (fonds servant) concède à l'Acquéreur du Lot B (fonds dominant) une servitude d'accès et une servitude de passage de réseaux. L'emplacement de principe de ces servitudes est matérialisé en rose sur le croquis ci-joint. L'emprise de la servitude sera déterminée par la réalisation par le géomètre du document modificatif du parcellaire cadastral.

La servitude d'accès donne droit à l'acquéreur du fonds dominant d'accéder à son terrain.

La servitude de passage de réseaux, sur une emprise dont l'emplacement est matérialisé sur le plan parcellaire ci-joint, donne droit à l'Acquéreur du lot B, après information du propriétaire, de pénétrer sur le terrain et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation et/ou l'enlèvement des réseaux.

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 œuvre 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 d'Issoire et de la ZAC de Lavour La Béchade dont il a eu préalablement connaissance et joints à la présente promesse ;

b)- l'Acquéreur s'engage à réaliser sur les terrains cédés un bâtiment artisanal lié à son activité de « restauration de véhicules de collection » ;

c)- l'Acquéreur s'engage, dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique, à un commencement sérieux d'exécution du projet décrit ci-dessus ;

d) - l'Acquéreur s'engage à avoir terminé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire ; 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 d'Issoire applicable à la zone considérée et au règlement du Parc Industriel et Technologique de Lavour La Béchade ;

f)- conformément à la délibération n°2015-5-16 en date du 29 septembre 2015, la Communauté s'engage à prendre en charge à 100% les coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux portant sur la réalisation d'une plateforme de rehausse du terrain d'assiette portant strictement sur l'emprise au sol du bâtiment initial jusqu'à la côte des plus hautes eaux prescrite par le permis de construire à délivrer à la société Racing Legend (ou toute autre personne morale ou physique s'y substituant dans les conditions énoncées à l'article 10), précision faite que ces travaux seront exclusivement réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté ; étant rappelé ici qu'il est fait obligation au pétitionnaire et à ses frais d'installer ou de stocker les équipements, matériels, matériaux et produits sensibles à l'eau, à la côte de plancher correspondant à la côte des plus hautes eaux (crue de 1866) ;

g)- de manière dérogatoire, l'Acquéreur prend en charge les frais de géomètre relatifs à la division de la parcelle cadastrée à ce jour ZL 395 pour créer le lot A d'une contenance prévisionnelle de 1 585 m² et le lot B d'une contenance prévisionnelle de 1 494 m², précision faite que les surfaces additionnées des deux lots seront égales à la totalité de la parcelle ZL 395 soit 3079 m² ;

h)- le vendeur prend en charge les frais de viabilisation du Lot A.

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 22,50€ HT le m², soit :

- Environ trente-cinq mille six cent soixante-deux euros et cinquante centimes H.T. (35 662,50 € HT) et environ quarante-deux mille sept cent quatre-vingt-quatorze euros et quatre-vingt-dix centimes (42 794,90 € TTC) en ce compris la TVA à acquitter par l'acquéreur d'un montant de sept mille cent trente-deux euros et quarante centimes environ (7 132,40 €), pour une surface prévisionnelle de 1 585 m² environ (Lot A), appartenant à la parcelle cadastrée à ce jour ZL 395.

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

Article 7 - Dépôt de garantie

Les parties conviennent de ne prévoir aucun dépôt de garantie

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 HT.

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 1231-5 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 la cession du futur lot A d'une contenance prévisionnelle de 1 585 m² et du futur lot B d'une contenance prévisionnelle de 1 494 m², détachés de la parcelle cadastrée à ce jour ZL 395, aient lieu concomitamment au profit de deux SCI distinctes, dont M. Frédéric CHAMBON sera le représentant ; précision faite que les surfaces additionnées du lot A et du lot B seront égales à la totalité de la surface de la parcelle ZL 395 soit de 3 079 m² ;

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

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

e)- 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 octobre 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.

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
Frédéric CHAMBON, gérant de RACING
LEGEND
(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 juin 2018.

Frédéric CHAMBON

Jean-Paul BACQUET