

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE :

- La **Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, dont le siège social est situé à la Maison Henri Parc 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 20/06/2019,

d'une part,

et

- L'OPHIS du Puy-de-Dôme, établissement public local à caractère industriel ou commercial inscrit sous le numéro SIRET 779 186 394 00028 dont le siège social est situé 32 rue de Blanzat – 63000 CLERMONT-FERRAND représentée par xxxxxxxxxxxxxxxx en sa qualité de xxxxxxxxxxxxxxxx, déclarant avoir reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ci-après dénommée « L'Acquéreur »,

d'autre part,

Etant préalablement exposé que :

- Vu l'arrêté préfectoral n°16-02779, en date du 6 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier » « Ardes Communauté », « Puy 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, et disposant 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 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°18-02031 en date du 13 décembre 2018 portant révision des statuts de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire de l'ex-communauté de communes Issoire Communauté en date du 25 juin 2014 n°2014-5-13 relative à l'autorisation donnée à l'EPF SMAF pour acquérir le site des Pradets pour le compte de la communauté de communes Issoire Communauté ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2018 relative à la rétrocession par l'EPF SMAF à la communauté d'agglomération des parcelles acquises ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 20 juin 2019 relative à l'autorisation de céder les parcelles du lot B des Pradets de 3 090 m² à l'OPHIS du Puy-de-Dôme ;
- Vu l'avis des domaines en date du 6 juin 2019.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} - Vente et désignation :

La Communauté s'engage à céder à l'Acquéreur les terrains ci-après désignés, situés au lieu-dit Le Pradet, 20 rue de la Liberté sur la commune d'Issoire, et dont le plan restera annexé à la présente promesse :

- partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 297 pour une superficie de 199 m² ;
- partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 299 pour une superficie de 498 m² ;
- partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 300 pour une superficie de 826 m² ;
- partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 301 pour une superficie de 1 566 m² ;

Soit une superficie totale de 3 090 m².

Toutefois, la contenance, le prix définitif et la nouvelle désignation cadastrale dudit terrain seront arrêtés après réalisation par le géomètre du document d'arpentage.

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 Maître CHEVALIER-BRION-BOUGON, notaires associés à Issoire, place du Chancelier Duprat, au plus tard le 1^{er} juin 2020, avec le concours éventuel du notaire de l'acquéreur.

Article 3 - Jouissance :

L'Acquéreur pourra entrer en jouissance du terrain 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.

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.

La Communauté déclare qu'elle n'a consenti aucune autre servitude particulière sur les terrains vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles énoncées ci-dessus et que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, ou des règles d'urbanisme, à savoir une servitude PT1 indiquée au plan de servitudes publiques annexé au PLU et à la présente promesse de vente et relative aux transmissions électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

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 dont il a eu préalablement connaissance et joints à la présente promesse ;
- b) l'Acquéreur déclare se soumettre aux charges et conditions définies au cahier des charges ci-annexé, dont il a eu préalablement connaissance et joints à la présente promesse ;
- c) l'Acquéreur s'engage à réaliser sur le terrain cédé le projet immobilier présenté dans le cadre de l'appel à projet « *vente d'un ensemble immobilier sur le domaine des Pradets à Issoire* », à savoir la création de logements : 30 lodges senior ;
- d) l'Acquéreur s'engage à avoir terminé l'ensemble des travaux d'aménagement, de construction dans un délai maximum de 3 ans 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 de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) délivrée par la commune à l'Acquéreur.

Article 6 - Cession

La présente vente est consentie et acceptée au prix de :

- o 65 € HT/ m², conformément à l'avis des domaines fixant la valeur vénale du bien ;
- o En application de l'article 278 sexies I.-1. du Code Général des Impôts, la TVA appliquée pour la livraison de terrains à bâtir consenties aux organismes d'habitations à loyers modérés est au taux réduit de 5,5%.

Soit un prix HT de deux cent mille huit cent cinquante euros (200 850 € HT), plus la TVA à 5,5% soit onze mille quarante-six euros et soixante-quinze centimes (11 046,75 €), soit un prix TTC de deux cent onze mille huit-cent-quatre-vingt-seize euros et soixante-quinze centimes (211 896,75 € TTC), pour une surface de 3.090 m² à prendre dans les parcelles cadastrées AS 297, AS 299, AS 300, AS 301.

Le prix définitif sera arrêté après réalisation du document d'arpentage par le géomètre.

La cession aura lieu après conclusion de l'acte administratif de rachat de l'ensemble immobilier présenté ci-dessus par la Communauté à l'EPF-Smaf.

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

En application des clauses du cahier des charges de l'appel à projet, le versement d'un dépôt de garantie équivalent à 5% du montant HT de la vente sera demandé lors de la signature de la présente promesse de vente.

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, les autorisations administratives purgées de tout recours (déclaration préalable reprenant les conditions du cahier des charges ci-annexé et le permis de construire) pour la réalisation de son projet sur l'ensemble de l'emprise foncière soit 3.090 m² ;
- b) que le projet ne fasse pas l'objet de fouilles archéologiques ;
- 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 1^{er} mars 2020, 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 – Résolution de la vente :

Si le projet d'aménagement n'est pas conforme aux conditions de l'article 5 et des conditions énoncées dans le cahier des charges annexé, ou encore s'il n'est pas achevé dans le délai indiqué à l'article 5-c et à défaut d'accord exprès d'une éventuelle nouvelle prolongation, les parties conviennent expressément que la résolution de la vente sera prononcée de plein droit à la diligence et au profit d'API. La résolution pourra être totale, ou partielle afin de correspondre à l'emprise foncière concernée par la non réalisation des conditions.

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 11 - 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 12 - 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 13 - 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 xxxxxxxxxxxxxxxx de l'OPHIS 63,
(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 20 juin 2019.

Laurent COT

Jean-Paul BACQUET