

## PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE :

- La **Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, dont le siège social est situé à la Maison Henri Parc Lavour 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 20/09/2018,

d'une part,

et

- La société DVI, SARL unipersonnelle, au capital social de 31 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro SIRET 48423377000029, dont le siège social est situé PIT Lavour la Béchade – 63500 représentée par Monsieur Dominique VEYRES, en sa qualité de gérant, 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 », « 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<sup>er</sup> 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°17-02535 en date du 20 décembre 2017 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 17 décembre 2018 relative à l'autorisation de céder une parcelle des Pradets de 4.450 m<sup>2</sup> à la SARL DVI ;

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 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 :

- o Partie de la parcelle cadastrée AS 307 pour une superficie de 4.450 m<sup>2</sup>,

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, notaires associés à Issoire, place du Chancelier Duprat, au plus tard le 31 décembre 2019, 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.

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, à savoir une servitude PT1 indiquée au plan de servitudes publiques annexé au PLU 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 s'engage à réaliser sur le terrain cédé le projet immobilier suivant :
  - Parcelle A côté bâti actuel : 2.450 m<sup>2</sup> - construction d'une maison d'habitation – résidence principale,
  - Parcelle B : 2.000 m<sup>2</sup> - construction d'un ensemble de logements pour lequel l'acquéreur s'engage à fournir un document d'insertion établi par un architecte et approuvé par le bureau d'API avant la réitération par acte authentique de la promesse de vente ;
- c) - l'Acquéreur s'engage, dans un délai maximum de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique, à un commencement sérieux d'exécution de l'ensemble de logements (parcelle B) visé ci-dessus ;
- d) - l'Acquéreur s'engage à avoir terminé l'ensemble de logements (parcelle B) dans un délai maximum de 7 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 d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'Acquéreur ;
- e) - l'Acquéreur s'engage à ce que la destination du terrain reste conforme au règlement de construction du PLU d'Issoire applicable à la zone considérée.

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

La présente vente est consentie et acceptée au prix de :

- 65 € / m<sup>2</sup>, conformément à l'avis des domaines fixant la valeur vénale du bien ;

Soit :

Environ deux cent quatre vingt neuf mille deux cent cinquante euros (289.250 €) pour une surface totale d'environ 4.450 m<sup>2</sup>, cadastrée à ce jour AS 307.

La cession aura lieu après publication à la publicité foncière de l'acte administratif de rachat de la parcelle AS 307 à l'EPF-Smaf.

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

Les parties ont convenu qu'il n'y aurait pas de 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.

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 non frappées de recours pour la réalisation de son projet sur la parcelle A ainsi que les financements nécessaires à l'acquisition des 4.450 m<sup>2</sup> ;
- 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 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 – Résolution de la vente :**

Si le projet de la parcelle B n'est pas présenté dans les conditions de l'article 5-b avant la réitération par acte authentique ou s'il n'est pas commencé dans le délai indiqué à l'article 5-c et à défaut pour API d'accorder une éventuelle prolongation, les parties conviennent expressément que la résolution de la vente sera prononcée de plein droit à la diligence et au profit d'API pour la parcelle B d'une contenance de 2.000 m<sup>2</sup>, destinée à accueillir l'ensemble de logements. En cas de non commencement dans le délai de l'article 5-c, l'Acquéreur s'engage à faire établir sous soixante jours par un géomètre un document d'arpentage dudit terrain d'une surface totale d'environ 4.450 m<sup>2</sup> qui prévoira la création de deux parcelles - par division du terrain - dénommées parcelle A de 2.450 m<sup>2</sup> et parcelle B de 2.000 m<sup>2</sup> dans la présente promesse de vente. A défaut, API commandera à ses frais le document d'arpentage.

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  
Dominique VEYRES,  
(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 septembre 2018.

Dominique VEYRES

Jean-Paul BACQUET