

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE :

La **Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, sise à ISSOIRE (63500), 95 rue Lavour, PIT Lavour La Béchade, identifiée au SIREN sous le numéro 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 17/12/2018, ci-après dénommée « Le Vendeur »,

d'une part,

et

L'entreprise **MDNF**, SARL, au capital social de 5000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro SIRET 802 321 539 00016, dont le siège social est situé 12 rue de La Maze 63500 ISSOIRE, représentée par Madame Marine DAVID ou Monsieur Nicolas FRANCON, en leur 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^{er} - Vente et désignation :

Le Vendeur s'engage à céder à l'Acquéreur l'ensemble foncier ci-après désigné, situé route de Saint-Germain, sur la commune d'Issoire et dont les plans resteront annexés à la présente promesse :

- Le Lot A pour une contenance mesurée de 2 502 m² issu de la division des parcelles cadastrées section AO numéros 292 et 294 (elles-mêmes issues de la division des parcelles cadastrées section AO numéros 274 et 276), situé en zone UF au PLU de la commune d'Issoire.

La nouvelle désignation cadastrale, la contenance et le prix de cession définitif dudit terrain seront arrêtés après la réalisation des démarches de modification cadastrale par le géomètre pour le terrain situé en zone UF.

- La parcelle cadastrée AO 67 pour une contenance de 2 910 m², située en zone N au PLU de la commune d'Issoire ;
- La parcelle cadastrée ZK 25 pour une contenance de 6 110 m², située en zone N au PLU de la commune d'Issoire ;
- Une partie de la parcelle cadastrée AO 292 pour une contenance d'environ 292 m², située en zone N au PLU de la commune d'Issoire.

Les terrains cédés situés en zone N sont délimités en jaune sur le plan de situation ci-annexé.

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 Me CHEVALIER-BRION, notaires associés à Issoire, place du Chancelier Duprat, au plus tard le 15 décembre 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 lié à son activité.

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.

L'Acquéreur concède au Vendeur ou toute autre entité en charge de l'entretien des réseaux une servitude de réseaux et de passage sur les parcelles objet de la présente promesse et notamment sur les parcelles AO 292 et AO 67, concernées à ce jour par l'implantation du réseau des eaux pluviales. Cette servitude autorise notamment :

- a) de pénétrer sur les parcelles en question, 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 de tout ou partie des réseaux eau pluviale ;
- b) de procéder aux enlèvements de toutes végétations, plantations, nécessaires à l'exécution ou l'entretien des travaux.

En outre, l'Acquéreur du lot A (fonds servant) concède à l'Acquéreur du Lot B (fonds dominant) une servitude passage de réseaux pour se raccorder sur le réseau des eaux pluviales, selon le projet de division avec schéma de principe représenté sur le plan ci-joint.

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 au règlement de la zone UF et de la zone N 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 les terrains cédés et situés en zone UF des bâtiments liés à son activité de centre de culture physique ;
- 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 communiquer au Vendeur son projet définitif de construction au moins un mois avant le dépôt de sa demande de permis de construire qui devra obligatoirement intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la promesse de vente ;
- d)- l'Acquéreur s'engage à entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
- e)- 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, sauf

cas de force majeure. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation au Vendeur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'Acquéreur ;

f)- 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.

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 du Vendeur, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts pour l'une des parties.

Article 6 - Cession :

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions suivantes :

1.

- **a)-** le lot A d'une contenance mesurée de 2 502 m² détaché des parcelles cadastrées section AO numéros 292 et 294 ;
- **b)-** situé en zone UF du PLU de la commune d'Issoire ;
- **c)-** un prix unitaire de 65,00€ HT le m² en zone UF ;
- **d)-** soit, cent soixante-deux mille six cent trente euros H.T. (162.630,00 € H.T) et cent quatre-vingt-quinze mille cent cinquante-six euros T.T.C. (195.156,00 € T.T.C), dont la TVA sur prix total à acquitter par l'acquéreur d'un montant de trente-deux mille cinq cent vingt-six euros (32.526,00 €) ;
- **e)-** 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.

2.

- **a)-** les terrains cadastrés à ce jour section AO numéro 67 et section ZK numéro 25 et la partie située en zone N de la parcelle cadastrée à ce jour section AO numéro 292 ;
- **b)-** un prix forfaitaire de dix-mille euros H.T. (10 000 € H.T.) soit douze mille euros T.T.C (12 000 euros T.T.C) dont un montant de TVA sur prix total de 2 000 euros.

Article 7 - Dépôt de garantie

Les parties conviennent qu'il n'y a 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, 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 15 décembre 2019 et à défaut par le Vendeur 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 du Vendeur.

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 du Vendeur. Toutefois, ces frais de géomètre incomberont à l'Acquéreur, qui les remboursera sur demande du Vendeur, 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, Madame Marine DAVID
Ou Monsieur Nicolas FRANCON
(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

Marine DAVID ou Nicolas FRANCON

Jean-Paul BACQUET