

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

- La SAS VINCA, au capital social de 50 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro SIRET 841 293 491 00012 dont le siège social est situé 9 rue du Cézallier – 63500 ISSOIRE représentée par Monsieur Laurent Héritier BEST, en sa qualité de Directeur Général, 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^{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 28.798,54 m² à la SAS VINCA ;
- 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 :

- une partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 297 pour une superficie de 1 325 m² ;
- la parcelle cadastrée AS 298 pour une superficie de 180 m², comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant à des garages ;
- une partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 299 pour une superficie de 900 m² ;
- une partie de la parcelle cadastrée AS 300 pour une superficie de 1 865 m², comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant à la villa O et un garage ;
- une partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 301 pour une superficie de 9 072 m² ;
- la parcelle cadastrée AS 302 pour une superficie de 999 m², comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant à la villa N ;
- la parcelle cadastrée AS 303 pour une superficie de 1 400 m², comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant à la villa M ;
- la parcelle non bâtie cadastrée AS 304 pour une superficie de 517 m² ;
- la parcelle non bâtie cadastrée AS 305 pour une superficie de 1 183 m² ;
- la parcelle cadastrée AS 306 pour une superficie de 1 979 m² comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant au château ;
- une partie de la parcelle bâtie et non bâtie cadastrée AS 307 pour une superficie 1 805 m² comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant à des garages ;
- une partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 388 pour une superficie 447 m² ;
- la parcelle cadastrée AS 389 pour une superficie de 1 390 m² comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant la partie de villa L ;
- la parcelle cadastrée AS 390 pour une superficie de 942 m² comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant la partie de villa L ;
- une partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 391 pour une superficie 1 001 m² ;
- la parcelle cadastrée AS 392 pour une superficie de 369 m² comprenant une partie non bâtie et une partie bâtie correspondant des garages ;
- la partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 393 pour une superficie de 38 m² ;
- la partie de la parcelle non bâtie cadastrée AS 394 pour une superficie 16 m² ;

Soit une superficie totale d'environ 25 428 m².

Toutefois, la contenance, le prix définitif et la nouvelle désignation cadastrale dudit terrain pourront être mis à jour et modifiés 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.

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 à la présente promesse de vente et relative aux transmissions électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

La Communauté déclare la présence de réseaux sur le tènement foncier cédé pour lesquels aucune servitude n'est consentie. En effet, un réseau de gaz alimente les biens immobiliers compris dans l'emprise foncière objet de la présente ainsi que les biens immobiliers situés sur les parcelles AS 388 ; AS 387 ; AS 386 ; AS 385 ; AS 393 et AS 394 propriété de l'Agglo Pays d'Issoire.

Au titre de ce réseau, la Communauté autorise le pétitionnaire à ne pas maintenir le réseau existant, alimentant les constructions existantes du tènement foncier de l'Agglo Pays d'Issoire ci avant-énoncé et renonce à une alimentation future depuis les parcelles cédées dans le cadre de la présente promesse de vente.

Il en est de même pour les réseaux électriques, d'assainissement et d'alimentation en eau potable qui ne desservent plus aujourd'hui le tènement foncier restant propriété de la Communauté.

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* » et *ci-annexé*:
 - o la réalisation de 26 lots à bâtir maximum ;
 - o la conservation du bâti existant conformément aux engagements découlant de l'appel à projet et dans les conditions figurant dans le cahier des charges annexé, précision faite que les destinations potentielles du château sont une résidence de standing, un hôtel/restaurant, ou des bureaux à destination d'activités tertiaires et libérales ;
- d) l'Acquéreur s'engage à avoir réalisé ses engagements, notamment terminé l'ensemble des travaux d'aménagement, de construction dans un délai maximum de 3 ans à compter de la délivrance des autorisations d'occupation des sols ; 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 ;
- 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 ;
- f) l'Acquéreur s'engage à mettre gracieusement à disposition la maison « M » servant aux archives de l'API, cadastrée AS 303, jusqu'au 31/12/2019 à l'Agglo Pays d'Issoire. La collectivité fournira à l'acquéreur l'attestation d'assurance pour la durée de la mise à disposition.

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 ;
- soit un prix HT de un million six cent cinquante-deux mille huit cent vingt euros environ (1.652.820,00 € HT), plus la TVA à 20% soit trois cent trente mille cinq cent soixante-quatre euros environ (330 564,00 €), soit un prix TTC de un million neuf cent quatre-vingt-trois mille trois cent quatre-vingt-

quatre euros (1 983 384,00 € TTC) pour une surface de 25 428 m² à prendre dans les parcelles cadastrées AS 297 à 307 et AS 388 à AS 393.

En ce qui concerne l'application de la TVA, il est précisé que la cession de l'ensemble de ces terrains nus à bâtir et terrains bâtis est assujettie à la TVA. Il y a lieu de préciser la répartition de la TVA selon qu'il s'agit de la cession de terrains bâtis et la cession de terrains nus à bâtir. Cette répartition est la suivante :

- *terrains nus à bâtir : ensemble des parcelles et parties de parcelles AS 297-299-301-304-305 et 391, d'une contenance de 13 998 m² ; soit un prix HT de neuf cent neuf mille huit cent soixante-dix euros environ (909 870,00 € HT), plus la TVA à 20% soit cent quatre-vingt-un mille neuf cent soixante-quatorze euros environ (1 81 974,00 €), soit un prix TTC de un million quatre-vingt-onze mille huit cent quarante-quatre euros (1 091 844,00 € TTC) ;*
- *terrains bâtis : ensemble des parcelles et parties de parcelles AS 298-300-302-303-306-307-388-389-390-392-393-394 d'une contenance de 11 430 m², soit un prix HT de sept cent quarante-deux mille neuf cent cinquante euros environ (742 950,00 € HT), plus la TVA à 20% euros cent quarante-huit mille cinq cent quatre-vingt-dix environ (148 590,00 €), soit un prix TTC de huit cent quatre-vingt-onze mille cinq cent quarante euros (891 540,00 € TTC).*

Le prix définitif sera arrêté définitivement 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 annexé et permis d'aménager) pour la réalisation de son projet sur l'ensemble de l'emprise foncière soit 25 428 m² ;
- 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 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
Laurent HERITIER,
(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 HERITIER

Jean-Paul BACQUET