

COMMUNE DE MOISSAC

ARRONDISSEMENT
DE
CASTELSARRASIN

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE DOUZE LE 04 Octobre (04/10/2012)

Le Conseil municipal de la Commune de Moissac étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation faite le 28 septembre, sous la présidence de Monsieur NUNZI Jean-Paul, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes :

ÉTAIENT PRESENTS: M. Jean-Paul NUNZI **Maire,**

Mme Marie CAVALIE, M. Pierre GUILLAMAT, Mme Marie CASTRO, M. Guy-Michel EMPOCIELLO, Mme Hélène DELTORT, Mme Marie DOURLENT, **Adjoints,**
M. Philippe CHAUMERLIAC, M. Alain JEAN, Mme Eliane BENECH, M. Didier MOTHEs, Mme Nicole STOCCO, M. Gérard CHOUKOD, Mme Christine LASSALLE, M. Georges DESQUINES, Mme Estelle HEMMAMI, Mme Nathalie DA MOTA, Mme Christine FANFELLE, M. Guy ROQUEFORT, M. Gilles BENECH, M. Claude GAUTHIER, **Conseillers Municipaux**

ÉTAIENT REPRESENTES :

Mme Martine DAMIANI (représentée par Mme FANFELLE), M. Bernard REDON (représenté par M. EMPOCIELLO), **Adjoints,**

M. Franck BOUSQUET (représenté par Mme HEMMAMI), Mme Odile MARTY-MOTHEs (représentée par Mme CASTRO), M. Abdelkader SELAM (représenté par M. NUNZI), M. Gérard VALLES (représenté par Mme LASSALLE), M. Richard BAPTISTE (représenté par M. MOTHEs), Mme Colette ROLLET (représentée par M. ROQUEFORT), Mme Carine NICODEME (représentée par M. GAUTHIER), Mme Nathalie GALHO (représentée par M. BENECH), **Conseillers Municipaux**

ÉTAIENT ABSENTS :

M. Rolland ROUX, **Adjoint,**

M. Patrice CHARLES, **Conseillers Municipaux**

M. Philippe CHAUMERLIAC est nommé secrétaire de séance.

M. GUILLAMAT ne prend pas part au vote.

15 – 04 Octobre 2012

ZONE DU LUC – CONVENTION ENTRE LA COMMUNE DE MOISSAC ET LA SOCIÉTÉ L'IMMOBILIÈRE EUROPÉENNE DES MOUSQUETAIRES

Rapporteur : Monsieur Le Maire

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT l'intérêt du projet présenté par la société L'immobilière européenne des mousquetaires,



CONSIDERANT que la commune de Moissac est propriétaires des parcelles, assiette du projet de la société susvisée, (emprise : 31 740 m²),

CONSIDERANT que les activités projetées par la société L'immobilière européenne des mousquetaires correspondent à la vocation du secteur du Luc ; le Plan Local d'Urbanisme ayant défini une zone à urbaniser à vocation commerciale et artisanale (zone AUX),

CONSIDERANT que l'activité commerciale de L'immobilière européenne des mousquetaires viendra en complémentarité des activités existantes sur le territoire communal,

CONSIDERANT, enfin, qu'afin de s'assurer la réalisation de ce projet, il convient de procéder à la signature d'une convention entre la commune de Moissac et la société L'immobilière européenne des mousquetaires,

**Le Conseil Communal,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- ✓ **APPROUVE** le projet de convention présenté, visant à fixer les dispositions entre les parties,
- ✓ **AUTORISE** monsieur le maire à signer la présente convention.

Pour copie conforme

Moissac le 8 octobre 2012

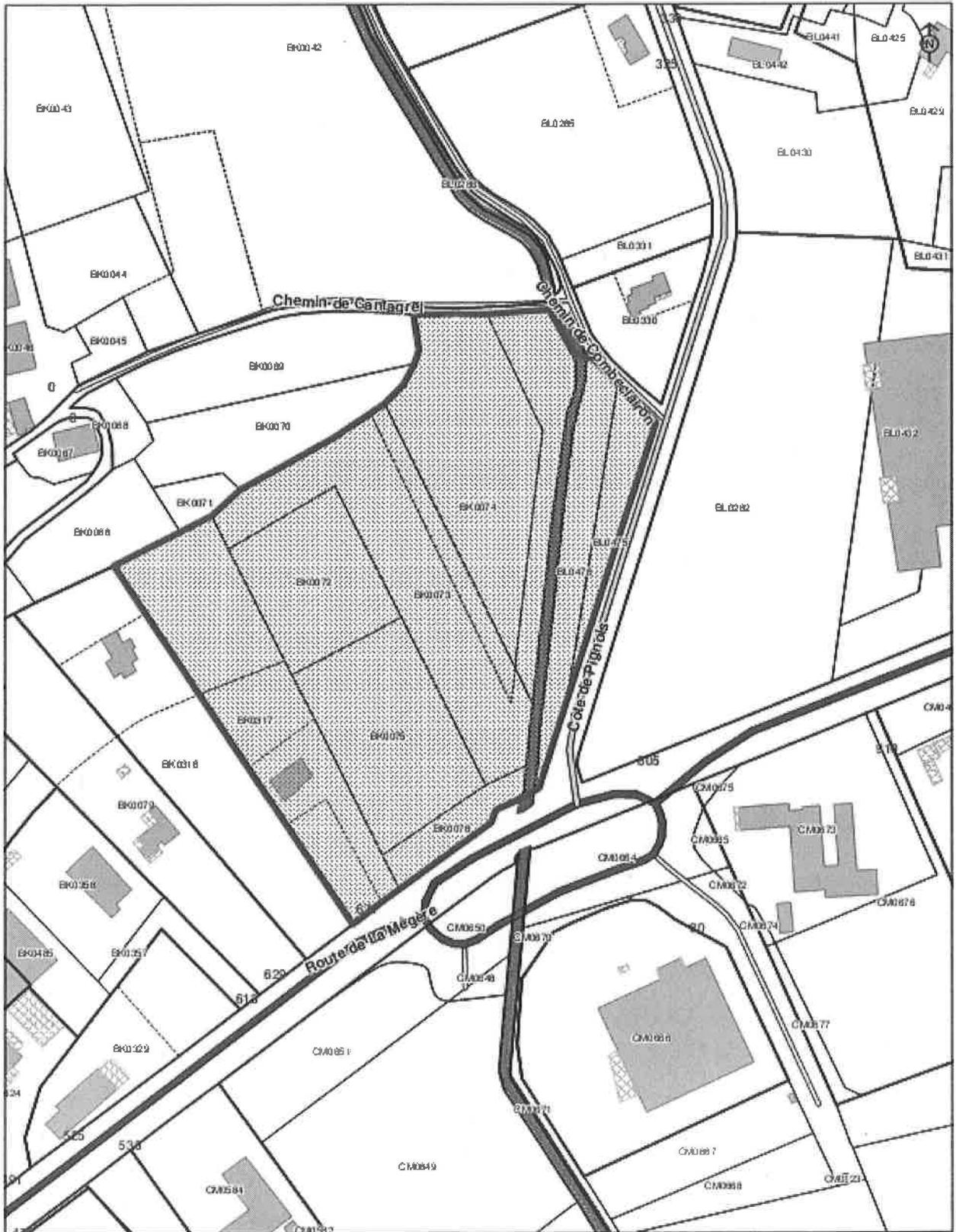
Le Maire,



Jean-Paul NUNZI



Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal de TOULOUSE dans un délai de 2 mois à compter
De la transmission en préfecture le :
De sa publication et/ou notification le :



Marie de Moissac
Service Urbanisme



Immenble concerné par la présente convention

Echelle : 1/2000

Source : DGRF - cadastre

REÇU A LA
SOUS-PRÉFECTURE LE
09 OCT. 2012
CASTELSARRASIN - 82

Les parties précisent que le présent document est destiné à fixer les conventions directement conclues entre elles.

Préalablement les soussignés ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

La Commune de MOISSAC a un projet de réalisation d'un parc commercial sur la zone du Luc de MOISSAC.

La candidature de la Société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES a été retenue.

Cette société signe les accords sur les fonciers, commercialise le projet, construit les bâtiments commerciaux et les propose à la location.

En vue de réaliser le projet de parc commercial sur le territoire de MOISSAC – zone du Luc, la Commune de MOISSAC se propose de vendre à la société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES sus dénommée, les terrains et maison dont elle est propriétaire en vertu des acquisitions ci-après relatées et réalisées soit à l'amiable soit par expropriation.

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur la commune de MOISSAC (Tarn-et-Garonne) lieux-dits "Cantagrel" et « Pignols Haut ».

Un ensemble de terrains d'un seul tenant comprenant une maison d'habitation, l'ensemble d'une contenance matricielle de trois hectares, dix sept ares et quarante centiares,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
BK	72	Lieu dit "Cantagrel"	Terrain		31	53
BK	73	Lieu dit "Cantagrel"	Terrain		61	42
BK	74	Lieu dit "Cantagrel"	Terrain		74	40
BK	75	Lieu dit "Cantagrel"	Terrain		42	63
BK	76	Lieu dit "Cantagrel"	Terrain		09	52
BK	317	671 route de la Mégère	Habitation		64	30
BL	475	Lieu dit « Pignols Haut »	Terrain		12	51
BL	476	Lieu dit « Pignols Haut »	Terrain		21	09
Contenance totale				3	17	40

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure encadré sous teinte verte sur le plan demeuré ci-annexé (annexe 1).

DESTINATION

L'ACQUEREUR déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à un usage de terrains à bâtir des locaux commerciaux.

BORNAGE

Le VENDEUR déclare :

- que la superficie ci-dessus ne résulte pas d'un bornage. Celui-ci sera établi à sa diligence par géomètre expert.
- qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de contestation sur les limites de propriété.

NATURE ET QUOTITE

Nature et quotité des droits vendus

LE BIEN objet des présentes appartient à :

La COMMUNE DE MOISSAC à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES à concurrence de la totalité en pleine propriété.

INFORMATIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'IMMEUBLE

A/ Etat parasitaire

1/ Article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication). Le BENEFICIAIRE déclare qu'à ce jour, il n'a reçu aucune injonction du maire d'avoir à procéder à la recherche de termites ou à effectuer des travaux préventifs ou curatifs.

La maison édifée sur la parcelle cadastrée section BK n° 317 étant destinée à la démolition, l'ACQUEREUR convient de dispenser le VENDEUR de faire établir par un professionnel, un état parasitaire.

B/ Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est concerné par :

-un plan de prévention des risques naturels approuvé le 25 avril 2005, le risque naturel pris en compte est RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES.

L'immeuble se trouve dans le périmètre de ce risque.

- un plan de prévention du risque d'inondation du TARN approuvé le 22 décembre 1999.

Le bien est inclus partiellement dans le périmètre de la zone inondable.

- un plan de prévention des risques naturels prescrit le 17 juillet 2006, le risque naturel pris en compte est le GLISSEMENT DE TERRAIN.

-et un plan de prévention des risques technologiques approuvé le risque technologique pris en compte est le TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.

La commune est située dans une zone de sismicité 1 (risque très faible).

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L 128-2 du Code des assurances).

C/ Environnement

Il résulte de l'article 514-20 du Code de l'Environnement savoir:

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

A cet égard le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, ou qui aurait dû l'être.

D/ Mines

Il résulte de l'article 75-2-1 du Code Minier:

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation

« A défaut de cette information, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

«Les dispositions précédentes s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente ».

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds du terrain objet des présentes.

E/ Raccordement aux réseaux

Le VENDEUR déclare que les réseaux d'eau, d'électricité, de télécommunications, existent et sont en limite de propriété.

Les frais de branchement à ces réseaux de distribution, des constructions à édifier par l'ACQUEREUR seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de raccordement au réseau public d'assainissement, dont le réseau principal sera réalisé selon le plan joint par le bénéficiaire, et également le ou les taxes afférentes.

Le VENDEUR s'engage à procéder à l'extension du réseau d'assainissement collectif jusqu'au droit de l'unité foncière objet de la présente vente conditionnelle.

L'ACQUEREUR s'engage à accéder à l'unité foncière par le giratoire situé sur la route départementale 927 et réaliser, à cette fin, la voie d'accès au giratoire existant.

F/ Obligation d'assurance de responsabilité et de dommages

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

EFFET RELATIF

Le VENDEUR déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

1°) - La maison avec terrain 671 route de la Mégère le tout cadastré section BK n° 317 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre GUILLAMAT, notaire associé à Moissac et Maître Dominique MARTIN, notaire à Moissac le 15 octobre 2010 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MONTAUBAN le 25 novembre 2010, volume 2010 P, numéro 5311,

2°) – les parcelles cadastrées section BK n°s 72, 73 ; 74, 75, 76 & BL 476 :

Ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de MONTAUBAN le 29 novembre 2010, publiée au bureau des hypothèques de MONTAUBAN le 31 janvier 2011 volume 2011 P numéro 489.

3°) – la parcelle cadastrée section BL n° 475 :

Ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de MONTAUBAN le 29 novembre 2010, publiée au bureau des hypothèques de MONTAUBAN le 4 mars 2011 volume 2011 P numéro 1147.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation ou location quelconque.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix, taxe à la valeur ajoutée sur marge incluse, de 783 000 euros (SEPT CENT QUATRE-VINGT TROIS MILLE EUROS).

Le vendeur n'a pas communiqué au notaire le montant de la TVA sur marge concernant la présente vente. Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un chèque émis par une banque ou d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix hors TVA : 783 000 €

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente qui seront déterminés après la signature de l'acte définitif

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre provisionnel.

PLAN DE FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

Conditions Générales

La vente des parcelles sus désignées, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes

A/ Etat — Contenance

L'ACQUEREUR prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'acte authentique, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code Civil.

De même, LE VENDEUR ne sera pas garant en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation et la consistance du bien vendu.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'y a pas eu de bornage mais qu'il s'engage à le faire établir par géomètre expert, et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de contestation sur les limites de la propriété vendue.

Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de l'état des constructions, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mérules et autres champignons.

Le VENDEUR ne peut s'exonérer de la garantie lorsqu'il connaît les vices et ne les relève pas.

Le VENDEUR s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel.

L'ACQUEREUR devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Pendant le temps qui précède cette signature, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur lesdits biens ou de les aliéner au profit de toutes autres personnes.

Jusqu'à la prise de possession par l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

B/Servitudes

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d' aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes.

C/ Contributions — Taxes — Quote-part.

L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve.

La taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

D/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :

L'ACQUEREUR prend l'engagement de se conformer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexée à la présente convention (annexe 3) et au schéma d'aménagement (annexe 4). La charge et le schéma d'aménagement doivent permettre d'harmoniser l'ensemble de la Zone Commerciale et Artisanale du Luc.

E/ Engagement de non concurrence :

Tant que le périmètre du parc commercial n'est pas totalement pourvu des enseignes commerciales, et sans dépasser un délai de TROIS ANS à compter de la signature de l'acte authentique de vente, la commune de MOISSAC s'interdit, sans avoir obtenu l'accord préalable de l'acquéreur, de céder des terrains situés dans la zone du Luc et dans un rayon de 1 kilomètre de cette zone en vue de l'implantation d'activités concurrentes à celles prévues à l'intérieur du parc commercial, à savoir des activités d'équipement de la maison, d'équipement de la personne, sports et loisirs et toutes activités s'y rapportant, et ce sous peine de dommages et intérêts envers l'ACQUEREUR, outre le droit pour ce dernier de faire cesser la contravention ou de faire fermer le ou les établissements ouverts au mépris de la présente clause.

CONDITIONS SUSPENSIVES

A/ Au profit de l'ACQUEREUR :

Les parties constatent et reconnaissent que les présentes ont été régularisées à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats ou notes de renseignements d'urbanisme, d'alignement ou de voirie aient été obtenus, ni même encore demandés, et sans que le temps matériel ait été laissé pour analyser les titres de propriété.

En conséquence, et comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes:

1/ Obtention d'une autorisation d'urbanisme commercial :

La présente vente est soumise à la condition suspensive que l'Acquéreur obtienne une autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) du Tarn et Garonne permettant la réalisation de son projet consistant à l'édification de bâtiments à usage commercial, au sens de la vente au public, pour les activités d'équipement de la maison, d'équipement de la personne, sports et loisirs et toutes activités s'y rapportant ou autres activités commerciales mais dans ce dernier cas après accord de la commune de MOISSAC.

L'ACQUEREUR fera toute diligence dans sa commercialisation des bâtiments à construire pour pouvoir déposer son dossier de CDAC dans les délais les plus brefs.

Toutefois le dépôt du dossier de CDAC devra être effectué au plus tard dans un délai de TROIS MOIS à compter de la signature du présent compromis.

L'autorisation accordée par la CDAC devra être purgée de tous recours, sachant que, en cas de recours devant la CNAC, les présentes conserveront leur validité jusqu'à la décision de la dernière instance en matière de recours ou de référé devant le Conseil d'Etat.

En cas de refus par la CNAC ou de recours d'un tiers porté devant le Conseil d'Etat en cas d'autorisation obtenue en CNAC, le présent compromis sera caduque sauf accord contraire des parties.

Il est expressément convenu entre les parties que l'ACQUEREUR demeurera seul juge de l'opportunité de déposer un recours auprès de la CNAC en cas de refus opposé par la CDAC à sa demande d'autorisation d'équipement commercial. Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR déciderait de ne pas intenter de recours auprès de la CNAC, cette décision s'imposera au VENDEUR et la présente promesse de vente sera frappée de caducité, sans qu'il soit besoin d'accomplir une quelconque formalité.

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à accomplir les formalités administratives nécessaires à l'effet de demander et obtenir les autorisations administratives ci-dessus visées (autorisation dans le cadre de la Loi sur l'Eau, autorisation commercial et permis de construire) et lui donne mandat pour se renseigner auprès de la mairie de Moissac sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 ; établir une demande de renseignements auprès de chacun des exploitants d'ouvrages ayant communiqué leur adresse à la mairie, si les travaux envisagés par l'ACQUEREUR se situent dans une zone délimitée par le plan établi à cet effet par l'exploitant concerné et déposé en mairie, conformément à l'article 4 du décret n° 91-1147 sus-visé.

En outre, le VENDEUR autorise également l'ACQUEREUR à pénétrer sur le terrain objet des présentes, à l'effet de procéder aux frais exclusifs de ce dernier à des études du sol, relevé topographiques, sondages et à un diagnostic de pollution du sol, dès la signature du présent compromis de vente, à charge par lui :

- de remettre au VENDEUR un exemplaire de ces études et diagnostic de pollution du sol, au plus tard dans le délai d'UN MOIS de l'obtention du permis de construire devenu définitif.
- De remettre le terrain dans son état initial si la vente objet des présentes n'était pas réalisée.

Si les études du sol concluent sur la nécessité de travaux supplémentaires entraînés par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique du sol ou du sous-sol, l'ACQUEREUR, ou son substitué aura la faculté de ne pas réaliser la vente ; cette faculté devra être exercée en même temps que la remise faite au VENDEUR par l'ACQUEREUR d'un exemplaire des études du sol. Etant précisé que cette faculté, comme la remise d'un exemplaire des études du sol, devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si les conclusions du diagnostic de pollution du sol aboutissent à constater une pollution du sol, peu importe l'origine de la pollution, l'ACQUEREUR ou son substitué aura la faculté de ne pas réaliser la vente ; cette faculté devra être exercée en même temps que la remise faite au VENDEUR par l'ACQUEREUR d'un exemplaire des études du sol. Etant précisé que cette faculté, comme la remise d'un exemplaire des études du sol, devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette condition suspensive est stipulée au bénéfice exclusif de l'ACQUEREUR qui pourra en conséquence seul s'en prévaloir.

2/ Obtention d'un permis de construire :

La présente vente est soumise à la condition suspensive que l'Acquéreur obtienne un permis de construire pour la réalisation de son projet consistant à l'édification de bâtiments à usage commercial, au sens de la vente au public, pour les activités d'équipement de la maison, d'équipement de la personne, sports et loisirs et toute activité y afférent ou autres activités commerciales après accord dans ce dernier cas de la commune de MOISSAC.

- Nature : construction de bâtiments à usage commercial.

Pour cela l'Acquéreur s'engage à déposer une demande de permis de construire groupé dans les QUATRE MOIS à compter de l'approbation du projet en CDAC purgé de tous recours.

Il devra justifier de sa demande de permis de construire au Vendeur par la production d'une copie certifiée conforme du récépissé délivré par la commune.

Si l'autorisation administrative du permis de construire, pour pouvoir être obtenue ou après avoir été délivrée, comporte à la charge du titulaire des contraintes d'exécution ou de prise en charge financière ou participation, relatives à des travaux d'équipements publics ou d'équipements privés destinés à un classement public ultérieur, l'ACQUEREUR aura la faculté de ne pas réaliser la vente. Cette faculté devra être réalisée au plus tard dans les DEUX MOIS à compter du jour de l'obtention du permis de construire devenu définitif en tout état de cause au plus tard UN MOIS avant la date convenu ci-après pour la régularisation de la vente par acte authentique.

La présente convention vaut mandat pour l'ACQUEREUR :

- de déposer la demande de permis de construire conformément aux dispositions conventionnelles, légales et réglementaires applicables et au projet de l'opération ci-dessus, et en respectant le règlement spécifique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le schéma d'aménagement annexé au présent document (annexe 4) et la charte architecturale, urbaine et paysagère (annexe 3), également annexée au présent document.
- de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, le tout à la charge pour l'ACQUEREUR de remettre le bien en état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

Il est expressément convenu que la condition d'obtention du permis de construire sera réputée réalisée dès que celui-ci, sans avoir fait l'objet de recours gracieux ou contentieux, ni de retrait administratif, ne sera plus susceptible d'en faire l'objet.

En conséquence, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder sur le bien objet des présentes à l'affichage du permis de construire et à justifier auprès du VENDEUR de la réception dudit permis et de l'affichage de celui-ci sur le bien objet des présentes par constat d'huissier.

En outre, l'ACQUEREUR précise, en tant que de besoin, que le permis de construire ne devient définitif que si :

- d'une part, il n'a fait l'objet d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain. En outre ce recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son bénéficiaire d'autre part, et ce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours.

- et d'autre part, il n'a pas fait l'objet d'un retrait par l'administration dans les trois mois suivant son obtention.

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire définitif.

En cas de recours contre le permis de construire, le présent compromis sera caduque sauf accord contraire des parties.

3/ Servitudes

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre le BIEN impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner et/ou d'en diminuer la surface constructible et/ou la valeur.

4/ Droits réels - hypothèques

La présente convention est consentie également, sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

5/ Droit de préemption

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption.

6/ Archéologie

La Commune MOISSAC a fait réaliser, à sa charge, un diagnostic d'archéologie préventive par l'institut national de recherche d'archéologie préventive sur les parcelles BK 72, 73, 74, 75 et 76 et BL 475 et 476. Ce diagnostic n'a fait apparaître aucun vestige archéologique. Les terrains sont libérés de toute prescription à ce sujet.

L'ACQUEREUR prendra à sa charge les frais liés à toutes autres études éventuelles.

7/ Loi sur l'Eau

L'ACQUEREUR déclare que la superficie totale de l'immeuble objet des présentes est supérieure à un hectare, et de ce fait, son projet est soumis aux dispositions des articles R 214-1 et suivants du Code de l'Environnement.

En conséquence la présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive d'obtention par l'ACQUEREUR et à ses frais, au plus tard dans le délai d'un mois de l'obtention du permis de construire devenu définitif, soit d'un arrêté préfectoral soit d'un récépissé préfectoral de déclaration au titre de l'article L 214-3 du Code de l'Environnement.

Si l'autorisation dans le cadre de la Loi sur l'Eau (arrêté ou récépissé de déclaration), pour pouvoir être obtenue ou après avoir été délivrée, comporte à la charge du titulaire des contraintes d'exécution ou de prise en charge financière, relative à des travaux d'équipements publics ou d'acquisition et/ou de travaux d'équipements privés liés à la gestion de l'eau, l'ACQUEREUR, ou son substitué aura la faculté de ne pas réaliser la vente ; cette faculté devra être exercée au plus tard dans le délai d'UN MOIS à compter du jour de la délivrance soit de l'arrêté d'autorisation, soit du récépissé préfectoral de déclaration et en tout état de cause QUINZE JOURS avant la date convenue ci-après pour la régularisation de la présente vente par acte authentique.

8/ Pré-commercialisation du Parc Commercial

La présente vente est également consentie sous la condition qu'au plus tard dans le délai imparti ci-dessus à l'ACQUEREUR pour l'obtention de ses autorisations administratives (autorisation d'exploitation commerciale et permis de construire), l'ACQUEREUR justifie au VENDEUR d'une pré-commercialisation du Parc Commercial à hauteur d'au moins soixante dix pour cent (70 %) des surfaces de vente.

On entend par :

- « pré-commercialisation », signature par l'ACQUEREUR au profit de toute personne morale de son choix, d'une vente ou d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement (BEFA), portant sur des surfaces dépendant du Parc Commercial.

- « Parc Commercial », l'ensemble des bâtiments qui sera édifié par l'ACQUEREUR sur le terrain objet de la présente promesse de vente.

L'ACQUEREUR transmettra au VENDEUR, pour justifier de la réalisation de cette condition suspensive, une attestation établie par Maître de GIGOU, notaire à VITRE (35500) et assistant l'ACQUEREUR, par laquelle ledit notaire listera les baux dont l'ACQUEREUR lui aura remis copie et les surface concernées. Seront communiquées également au VENDEUR, mais à titre de simple information et sans que cela n'entre dans la présente condition suspensive, le nom de l'enseigne concernée ou, dans l'hypothèse où la communication de l'enseigne ne serait pas possible par l'ACQUEREUR pour des raisons de confidentialité à laquelle il se serait engagé vis-à-vis de son locataire, le secteur d'activité concerné. En tout état de cause, le VENDEUR s'engage, d'ores et déjà, à ne pas divulguer à aucun tiers les informations que l'ACQUEREUR lui communiquera dans le cadre de la présente condition suspensive.

L'ensemble des conditions suspensives énoncées ci-dessus sont stipulées au bénéfice exclusif de l'ACQUEREUR qui pourra en conséquence seul s'en prévaloir.

B/ Au profit du VENDEUR :

La présente vente est soumise à la condition qu' il soit versé par L'ACQUEREUR, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais.

DEPOT DE GARANTIE

Montant

A titre de dépôt de garantie, après signature du présent compromis, L'ACQUEREUR verse la somme de 5% du prix de vente HC, soit la somme de 39 150 € (TRENTE NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS).

Convention entre les parties

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

- si la vente se réalise, cette somme viendra en compte sur le prix de la vente.
- si une ou plusieurs des conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR. A charge pour ce dernier d'apporter la preuve que cette non réalisation ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence.
- si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique de vente ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'ACQUEREUR dans le délai fixé, cette somme sera acquise définitivement au VENDEUR au titre de dommages et intérêts sans préjudice pour celui-ci de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires. L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au notaire de verser ce dépôt de garantie au VENDEUR dans l'hypothèse ci-dessus énoncée. Cette clause s'appliquera de plein droit passé un délai de quinze jours après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse adressée au domicile de l'ACQUEREUR sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire.

Condition résolutoire

Cette somme dont il a été constaté le versement l'a été au moyen d'un chèque qui sera encaissé par Maître Pierre GUILLAMAT, notaire à MOISSAC (82200) 14 rue Guileran.

En conséquence, si ce chèque n'est pas provisionné ou s'il l'est insuffisamment, la présente convention sera réputée n'avoir jamais existé entre les parties.

Cette clause résolutoire sera applicable de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, par le seul fait de la constatation du défaut de provision totale ou partielle du chèque.

OBLIGATIONS INCOMBANT AU VENDEUR JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE

A compter des présentes et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, LE BIEN vendu restera sous la garde et la possession du VENDEUR.

Ce dernier s'obligeant à gérer LE BIEN vendu en bon père de famille. En conséquence, il s'interdit d'aliéner même partiellement ce BIEN, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles,

de consentir des droits personnels sur LE BIEN et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

De même, LE VENDEUR s'interdit de démonter tous les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination, notamment et sans que cette liste soit exhaustive et dans l'hypothèse où ces biens ci-après désignés existent :

- les glaces scellées dans les murs ;
- les cheminées et leurs inserts ;
- les radiateurs ;
- la robinetterie, les sanitaires (lavabo, baignoire, wc) ;
- les moquettes, douilles électriques ;
- ainsi que les portes et leurs poignées.

De plus, LE VENDEUR s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification dans LE BIEN vendu par rapport à son état actuel ;
- et à maintenir LE BIEN assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

FISCALITE DE LA VENTE

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente mutation aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, sera soumise :

- à la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts et sera supportée par LE VENDEUR qui en est le redevable légal,

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

SANCTIONS

La présente vente pourra être annulée, sauf accord de prorogation entre les parties :

- si l'ACQUEREUR ne dépose pas un dossier de permis construire dans les QUATRE MOIS suivant l'obtention définitive de la CDAC ou CNAC,
- si l'ACQUEREUR n'obtient pas une autorisation d'exploitation commerciale et un permis de construire, tous deux purgés de tous recours et retrait, dans un délai de DIX HUIT MOIS à compter de la signature du présent acte, sauf prorogation automatique en cas de procédure en cours et jusqu'à l'épuisement des voies et recours dont dispose l'ACQUEREUR.
- si les parties ne concrétisent pas le présent compromis par un acte définitif notarié au plus tard dans les SIX MOIS de l'obtention du permis de construire devenu définitif.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE - EXECUTION

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir au plus tard dans les SIX MOIS suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Clause pénale

En cas de défaillance de l'ACQUEREUR, si les conditions suspensives sont remplies, le VENDEUR aura le droit de réclamer à l'ACQUEREUR, à titre de dommages et intérêts, une somme forfaitaire et irréductible égale à DIX POUR CENT du prix de vente.

Dès le versement de cette somme forfaitaire de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, les parties seront déliées de tous engagements.

En cas de défaillance du VENDEUR, si les conditions suspensives sont remplies, l'ACQUEREUR aura le droit de poursuivre le VENDEUR en vue de l'obliger à la réalisation de la vente et de lui réclamer à titre de dommages et intérêts, une somme forfaitaire et irréductible égale à DIX POUR CENT du prix de vente, sans préjudicier à toutes autres indemnités auxquelles il pourrait prétendre.

DISPOSITIONS DIVERSES

Déclarations fiscales — plus values

Le VENDEUR en sa qualité de personne morale de droit public n'est pas assujéti à la législation sur les plus-values.

Mandat

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires ci-après nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente :

SCP PIERRE, JEAN et PAUL GUILLAMAT Notaires à MOISSAC (82200) 14 rue Guileran, assistant la Commune de MOISSAC,

Maître Cédric de GIGOU, notaire à VITRE (35500) 17 rue Notre Dame, assistant la SOCIETE L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES.

En conséquence, le notaire est mandaté à l'effet notamment:

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.

Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que la présente vente exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges et/ou demeure respectives.

Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte réitératif seront à la charge de l'ACQUEREUR qui s'y oblige expressément.

Les frais comprendront, le cas échéant, tous débours exposés en raison du projet de vente réalisé ou non.

Enregistrement

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

ARTICLE – PIECES ANNEXES

- Annexe 1 : délibération du conseil municipal du XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Annexe 2 : plan cadastral de l'immeuble objet des présentes.
- Annexe 3 : charte architecturale, urbaine et paysagère
- Annexe 4 : schéma d'aménagement

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES,

FAIT en UN SEUL ORIGINAL qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde et possession de la SCP Pierre, Jean et Paul GUILLAMAT notaires associés à MOISSAC.

L'AN DEUX MILLE DOUZE,

Le