

SEANCE DU
6 OCTOBRE 2022

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
61

Date de convocation :
30 septembre 2022

Date d'affichage :
7 octobre 2022

OBJET :
MONTCHANIN - Route du Pont
Jeanne Rose - Vente d'une parcelle
de terrain pour la construction d'un
restaurant

Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 71

Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 69

Nombre de Conseillers ayant voté
contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 2

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 10**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 0**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le 06 octobre à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Bourdelle - Embarcadère - - 71300 MONTCEAU-LES-MINES, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - M. Jean-Yves VERNOCHE - Mme Monique LODDO - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Cyril GOMET - Mme Frédérique LEMOINE - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Daniel MEUNIER

VICE-PRESIDENTS

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Michel CHAVOT - M. Sébastien CIRON - M. Michel CHARDEAU - M. Charles LANDRE - M. Jean-Paul BAUDIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Christiane MATHOS - Mme Séverine GIRARD-LELEU - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Sébastien GANE - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Lionel DUPARAY - M. Philippe PRIET - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Thierry BUISSON - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Eric COMMEAU - M. Christian GRAND - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Christophe DUMONT - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - M. Frédéric MARASCIA - M. Abdoukader ATTEYE - M. Gérard GRONFIER - Mme Salima BELHADJ-TAHAR

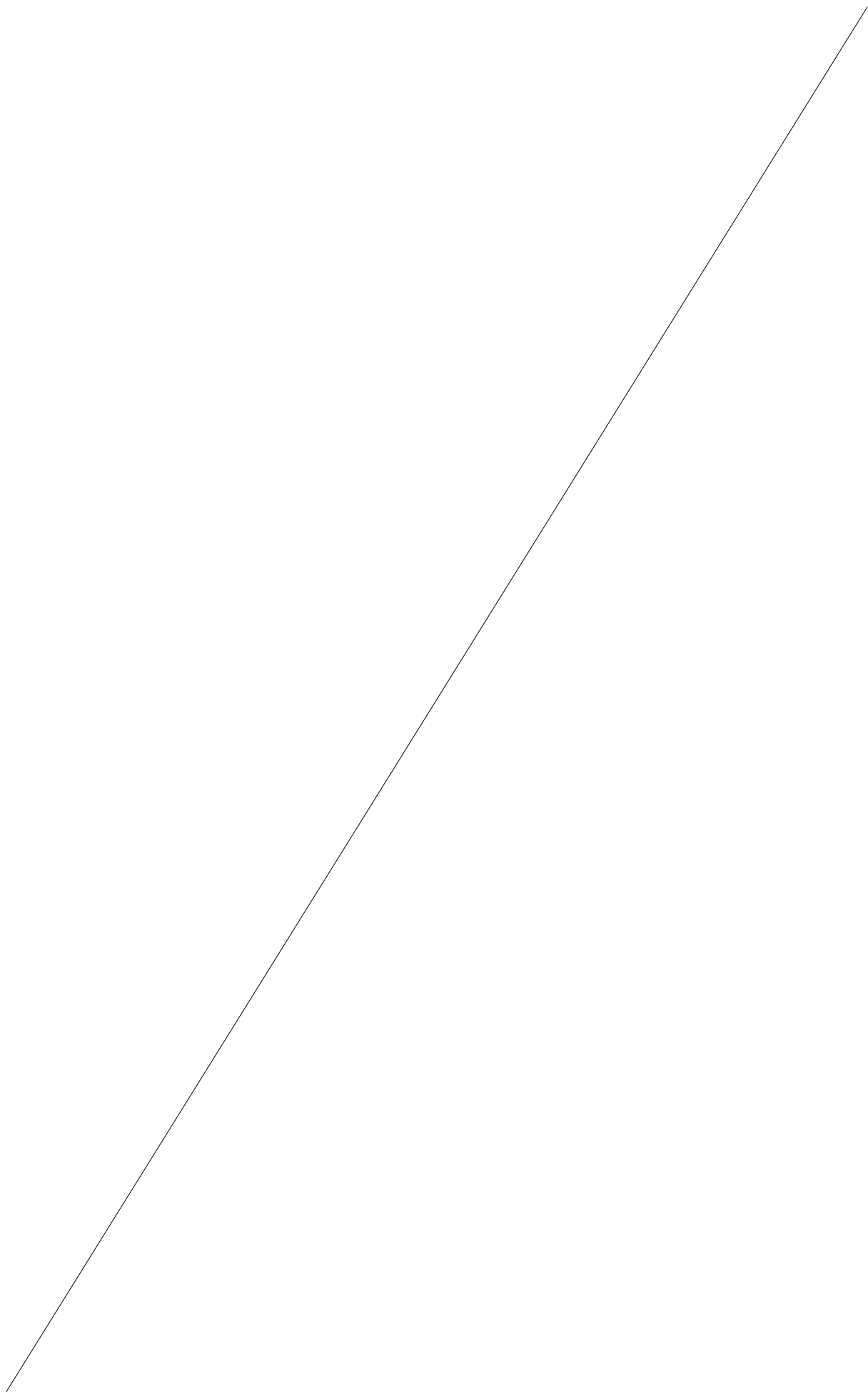
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. BALLOT (pouvoir à M. Felix MORENO)
Mme FRIZOT (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)
Mme JARROT (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à M. Lionel DUPARAY)
Mme LE DAIN (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)
M. FREDON (pouvoir à Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET)
Mme SARANDAO (pouvoir à M. Philippe PIGEAU)
Mme MATRAY (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
M. BURTIN (pouvoir à M. Michel CHAVOT)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Stéphanie MICHELOT LUQUET



Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.3211-14 relatif à la cession, à titre onéreux, par les établissements publics de biens immobiliers relevant de leur domaine privé,

Vu l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine est propriétaire de la parcelle cadastrée section AN n°52 d'une superficie de 9 995 m², située au lieu-dit « Château d'Avoise », route du Pont Jeanne Rose, à Montchanin.

La société « ACPA », propriétaire depuis 2020 de la parcelle cadastrée section AN n°54, sur laquelle elle a fait construire un restaurant sous l'enseigne « La Boucherie », souhaite aujourd'hui poursuivre le développement de son activité sur la zone et se porte acquéreur d'une partie de la parcelle cadastrée section AN n°52, contiguë à sa propriété, pour une surface approximative de 2 500 m².

Le projet de la société ACPA consiste en la construction d'un deuxième restaurant et d'un espace de réception, avec places de stationnement et espaces verts complémentaires.

Lors de la vente précédente entre la Communauté urbaine et la société ACPA, un pacte de préférence a été prévu à l'acte concernant une partie de terrain à prendre sur la parcelle cadastrée section AN n°52.

Ce pacte de préférence, d'une durée limitée dans le temps, est valable jusqu'au 31 décembre 2022.

Ce pacte fixe les surfaces approximatives de la parcelle à découper, les prix par zone, modalités de paiement et conditions de vente, à savoir : 30.00 € HT le mètre carré, avec T.V.A. sur marge en sus, pour une surface approximative de 800 m² pour la partie haute du terrain, côté restaurant « La Boucherie », et 10.00 € HT le mètre carré, avec T.V.A. sur marge en sus, pour une surface approximative de 1 700 m², pour la partie basse consistant en un terrain guère exploitable, gorgé d'eau, selon le plan ci-annexé.

La société ACPA sollicite donc l'acquisition du terrain objet du pacte de préférence, aux conditions tarifaires décrites précédemment.

Un compromis de vente a été rédigé en ce sens et signé par la société ACPA, représentée par sa présidente, Madame Christelle TIROLE.

Il est maintenant demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente et d'autoriser Monsieur le Président ou l'élue ayant reçu délégation de signature, à signer le compromis de vente et l'acte authentique à intervenir.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- de vendre à la société dénommée « ACPA », dont le siège social est situé route du pont Jeanne Rose, 71210 Montchanin, identifiée sous le numéro de SIREN 851 397 208, une parcelle de terrain à distraire de la parcelle cadastrée section AN n°52, sur la commune de MONTCHANIN ;
- de fixer le prix de cette cession à :
 - 30,00 € HT le m² pour une surface approximative de 800 m² soit environ 24 000,00 € HT, TVA sur marge de 4 590,30 € en sus,
 - 10,00 € HT le m² pour une surface approximative de 1 700 m² soit environ 17 000,00 € HT, TVA sur marge de 2 954,38 € en sus
 - Le montant global s'élèverait à environ 41 000,00 € HT, soit 48 544,68 € TTC ;

- d'autoriser Monsieur le Président ou l'élue ayant reçu délégation de signature, à signer l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, en l'étude de Maître Olivier MENTRE, notaire à MONTCEAU LES MINES, étant précisé que tous les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;
- d'inscrire la recette correspondante sur le budget 2022 sur la ligne correspondante.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 7 octobre 2022
et publié, affiché ou notifié le 7 octobre 2022

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle d'évaluation domaniale
29 rue Lamartine
71017 MACON CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET DIOT
Téléphone : 03 85 22 55 77
courriel : ddip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 7779270



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE SAÔNE-ET-LOIRE

CUCM
MME VALERIE GENOVA
CHATEAU DE LA VERRERIE
71206 LE CREUSOT CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Macon, le 01/03/2022

Désignation du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rond Point Jeanne Rose à Montchanin

Valeur vénale : 43 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Affaire suivie par : Mme Valérie Genova

2 – DATE

de consultation : 16/02/2022

de réception : 16/02/2022

de visite :

de dossier en état : 28/02/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un immeuble non bâti au propriétaire limitrophe dans le cadre d'un pacte de préférence

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise d'environ 2 500 m² à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section AN n° 52.

Terrain enherbé sans affectation particulière.

A noter qu'une superficie d'environ 1 700 m² présente des éléments de moins-value : présence d'humidité dans le sol et moindre visibilité au niveau commercial.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : CUCM

Situation locative : libre de toute occupation

6 – URBANISME - RÉSEAUX

- Zone UXh du PLUi approuvé le 18/06/2020 : Il s'agit d'une zone réservée aux activités de bureaux ou de services. Elle correspond aux secteurs d'entrée de territoire que sont la Gare TGV et le Rond-Point Jeanne Rose.
- Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité en façade du terrain.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des caractéristiques physiques et juridiques du bien et en comparaison avec les données du marché immobilier local, la valeur vénale est estimée à **43 000 €**, base de calcul des droits, frais et taxes.

Marge d'appréciation de 10 %.

Par conséquent le prix de 41 000 € auquel le consultant se propose de céder le bien en application du pacte de préférence du 15/05/2020 n'appelle pas d'observation de la part du service.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions de droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sylvie MONNERET DIOT
Inspectrice des Finances Publiques

Commune :
MONTCHANIN (310)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1366 P

Document vérifié et numéroté le 19/03/2019
A CDIF de Chalon-sur-Saône PTGC
Par Carine Michoud
Inspectrice des Finances Publiques
Signé

CDIF DE CHALON SUR SAONE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
11 AVENUE PIERRE NUGUE

71100 CHALON SUR SAONE
Téléphone : 03 85 41 71 83
Fax : 03 85 41 71 84
cdif.chalon-sur-saone@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

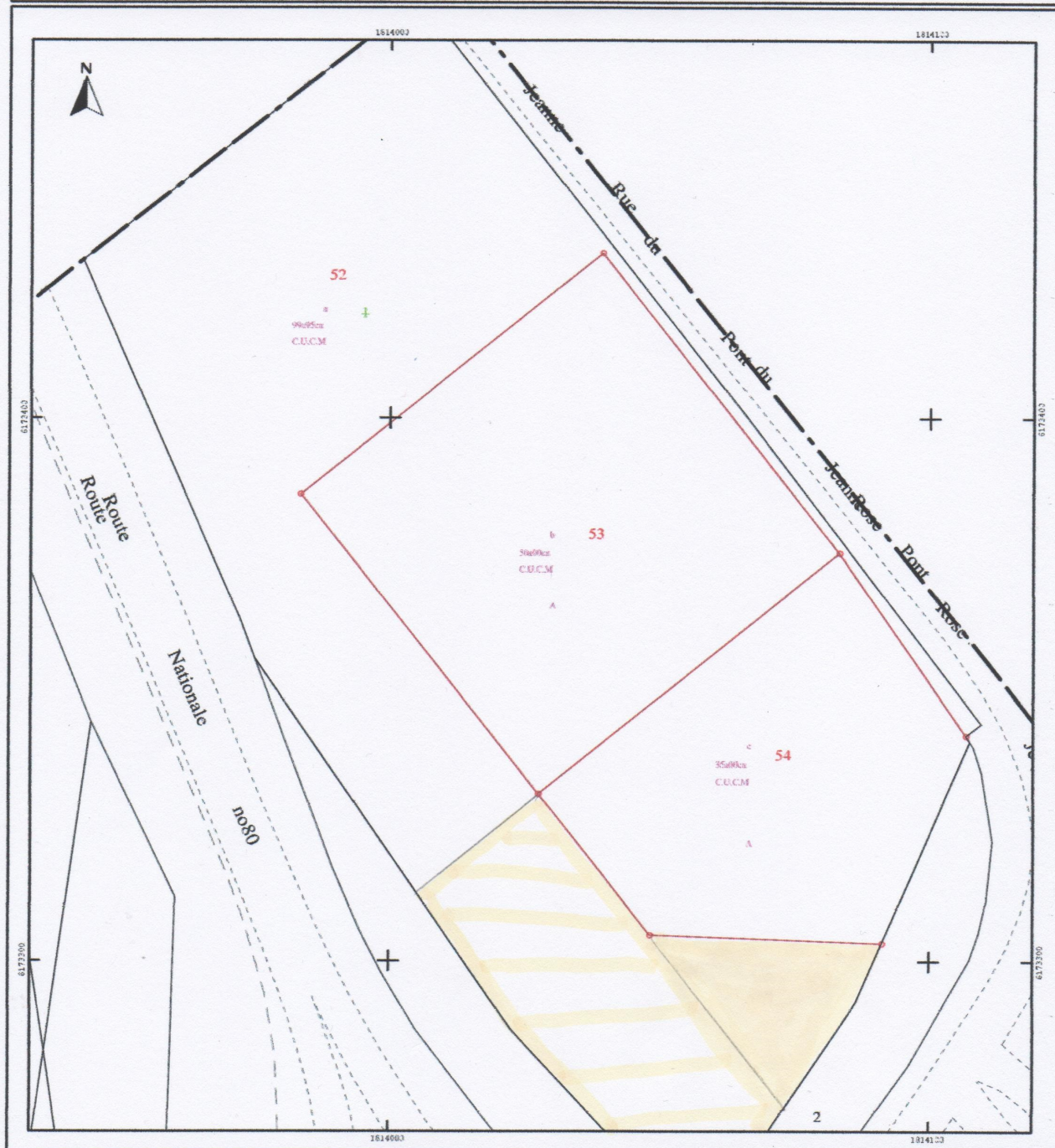
A _____, le _____

Section : AN
Feuille(s) : 000 AN 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 19/03/2019
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par LAUBERAT-JAVOUHEY (2)
Réf. : REQUISITION DE DIVISION
Le 20/02/2019

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une expresse (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien rural du cadastre, etc...).
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (propriétaire, avocat, représentant qualifié de l'association agrippant, etc...).



COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU LES MINES, dont le siège social est situé, Château de la Verrerie, B.P. 90069, 71200 LE CREUSOT, représentée par Monsieur David MARTI, son Président en exercice, en vertu d'une délibération de bureau en date du

Ci-après dénommé "**LE VENDEUR**", d'une part,

ET

LA SOCIETE DENOMMEE « ACPA », société par actions simplifiée au capital de MILLE EUROS (1 000,00 €), dont le siège social est route du pont Jeanne Rose, 71210 MONTCHANIN, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de ROANNE et identifiée sous le numéro SIREN 851 397 208.

Ci-après dénommé "**L'ACQUEREUR**", d'autre part,

Il est convenu d'un compromis de vente sur les biens dont la désignation suit :

ARTICLE 1 – NATURE DE L'ENGAGEMENT

Dans le cadre d'un pacte de préférence, prévu à l'acte de vente de la parcelle cadastrée section AN n°54, sur la commune de MONTCHANIN, intervenu entre la SAS ACPA et la Communauté Urbaine, le 15 mai 2020 en l'étude de Me Olivier MENTRE, notaire à MONTCEAU-LES-MINES, la CUCM s'est engagée à donner la préférence à la société ACPA, à l'occasion de la vente des biens, objets des présentes.

Ce pacte de préférence fixe les surfaces approximatives de la parcelle à découper, les prix, modalités de paiements et conditions de vente.

La société ACPA se porte acquéreur d'une partie de la parcelle cadastrée section AN n°52, contiguë à sa propriété.

Le vendeur s'engage, dans le délai prévu à l'article 9 du présent compromis, à vendre les biens et droits désignés ci-après à l'acquéreur.

L'acquéreur accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives stipulées ci-après.

ARTICLE 2 – SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

Ce bien, cadastré sur la commune de MONTCHANIN section AN n°52, est situé lieu-dit « Château d'Avoise » route du Pont Jeanne Rose.

Une superficie d'environ 2 500 m² sera à découper sur la parcelle qui présente une superficie totale de 9 995 m².

Le présent bien est en nature de plateforme à vocation tertiaire.

Un plan du projet de découpage est annexé aux présentes afin de matérialiser la localisation de la parcelle cédée.

La vente est consentie pour la construction d'un restaurant et d'un espace de réception, avec places de stationnement et espaces verts complémentaires.

Un plan de principe réalisé par l'architecte en charge de la réalisation du projet immobilier à édifier sera transmis avant la signature de l'acte authentique à intervenir.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis de SCHNEIDER ELECTRIC SA, par acte notarié établi le 29 janvier 2004 par Office de Maître Pierre NIGAUD, notaire domicilié 32 rue Jean Jaurès au CREUSOT, dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

ARTICLE 4 - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

4.1 – Hypothèques et privilèges

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est libre de tout privilège ou hypothèque.

Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation d'inscription hypothécaire délivré par le Conservateur des hypothèques, à ses frais.

4.2 – Servitudes et urbanisme

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objet du présent compromis de vente ne sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que celle résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter :

- de construire le projet décrit à l'article 2 sur le terrain objet des présentes ;
- débiter les travaux ou déposer la demande de permis de construire dans un délai limité à deux ans à compter de la signature des présentes ;
- En cas de non-construction, de revendre au même prix à la Communauté Urbaine ou à un acheteur agréé par elle;

- En cas de construction et de mutation à titre onéreux dans un délai de 10 ans après la vente, de verser un intéressement à la Communauté Urbaine dans les conditions définies à l'article 15 ;
- prendre le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie d'aucune sorte de la part du vendeur concernant les vices de toute nature pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, sauf ceux dont il aurait notoirement connaissance ;
- prendre également le bien vendu sans garantie de contenance, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle le vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, profiter de celles actives s'il en existe ;
- acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes charges, taxes et impôts, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ;
- faire son affaire personnelle de la continuation, résiliation ou souscription de toute police d'assurance intéressant le bien loué ;
- payer tous les frais, droits et honoraires résultants des présentes et de ses suites.

ARTICE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES

6.1 – Conditions suspensives générales

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- capacité, pouvoir : que le vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;
- droit de préemption : que l'exercice d'aucun droit de préemption ne fasse obstacle à la réalisation de la vente, qu'il émane d'une collectivité publique ou de toute autre personne ;
- autorisations d'urbanisme : que l'acquéreur ait obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires à la poursuite du projet qui justifie l'acquisition. L'acquéreur s'engage à demander cette autorisation.

6.2 – Condition suspensive particulière

En outre, la présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le 14 février 2022 au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition.

L'acquéreur déclare à cet égard :

- que la somme qu'il doit financer s'établit comme suit :
 - prix principal de la vente : € ;
 - TVA sur marge : € ;
 - Provision pour frais d'acte : €
 - autres frais (établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral par exemple) : €.

TOTAL : €. Le montant total sera indiqué lorsque le devis de découpage du terrain sera établi.

- qu'elle sera financée de la façon suivante :
 - deniers personnels et assimilés : € ;
 - montant global des emprunts : €.
- à l'aide des prêts qu'il se propose de solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement et correspondant en conséquence à la définition suivante :

- montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année : € ;
- montant maximal du taux d'intérêt : % ;
- durée minimale du prêt : années. L'acquéreur devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans les dix jours suivant la signature de la présente promesse.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'acquéreur aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global d'emprunts nécessaire au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité de la présente promesse de vente.

6.3 – Effets des conditions suspensives

Il est expressément convenu et accepté qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté.

Il sera toutefois possible à l'acquéreur de renoncer au bénéfice d'une condition suspensive stipulée dans son seul intérêt.

Le dépôt de garantie sera restitué immédiatement sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que l'acquéreur ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause à la vente.

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l'étude de Me Olivier MENTRE, notaire de la Communauté Urbaine, dont l'étude est située à MONTCEAU LES MINES, avec la collaboration de Me MARCOUX, notaire de l'acquéreur dont l'étude est à Boen.

En tout état de cause, et même en cas de non réalisation de la ou des conditions suspensives l'ensemble des frais engagés dans le cadre de la présente promesse seront à la charge de l'acquéreur (rédaction d'un DMPC, frais de bornage, honoraires de notaire, etc).

ARTICLE 7 – PROPRIETES ET JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique ci-après prévue et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

ARTICLE 8 – PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant :

Le prix de 30.00 € le m² HT pour une surface approximative de 800 m² soit environ 24 000.00 € HT, plus le montant de la T.V.A. sur marge de 4 590.30 €

Le prix de 10.00 € HT le m² pour une surface approximative de 1 700 m² soit environ 17 000.00 € HT, plus le montant de la T.V.A. sur marge de 2 954.38 €.

Le montant total s'élèverait à environ 41 000 € HT, soit 48 544.68 € TTC.

Le prix sera payable comptant le jour de l'enregistrement de l'acte authentique.

Il est formellement convenu et accepté qu'à défaut du versement du prix de vente entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique, la vente sera considérée comme nulle et

non avenue, le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et le dépôt de garantie restera acquis au vendeur.

La présente vente entre dans le champ d'application de la taxe sur valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code Général des Impôts.

Le numéro d'identification TVA pour ce secteur est : 306 374.

ARTICLE 9 – DELAI

Le présent compromis est valable pour une durée d'un an. Son terme est donc fixé au 1^{er} juillet 2023.

Faute par l'acquéreur et au vendeur d'avoir à cette date réitéré la vente en la forme authentique, ils seront déchus de tout droit.

La réitération de la vente prendra la forme d'un acte authentique qui devra être rédigé puis signé par les deux parties dans le délai visé au premier alinéa du présent article.

Afin de permettre le respect de ce délai, le vendeur s'oblige à déposer en l'étude de Me MENTRE et de Me MARCOUX, le présent compromis de vente et à lui fournir sans délai toutes pièces complémentaires que celui-ci lui demandera.

Tout retard de signature qui serait imputable au délai de rédaction de l'acte authentique ne pourrait être reproché aux parties.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

En raison du présent compromis, l'acquéreur a déposé la somme de 4 100 € HT entre les mains de Me MENTRE comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît.

Cette somme s'imputera sur le prix convenu de la vente.

Dans le cas où toutes les conditions suspensives se réaliseraient, cette somme constituera un acompte sur le prix de vente.

Dans le cas où la condition suspensive ne se réaliserait pas, cette somme sera restituée intégralement à l'acquéreur, sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 11 – REALISATION DE LA VENTE

Dans le cas où les conditions suspensives viendraient à se réaliser, la vente serait régularisée dans le délai d'UN AN de la réalisation de toutes ces conditions, par acte authentique aux minutes de Me MENTRE.

Si l'une des parties venait à refuser de signer l'acte authentique, elle pourra y être contrainte par toutes les voies de droit en supportant tous les frais de poursuite.

Dans cette hypothèse, l'autre partie, celle qui manifesterait sa volonté de signer l'acte authentique, aurait également la possibilité de considérer le présent compromis comme étant résilié. Cette décision devrait alors être notifiée par courrier recommandé avec accusé réception, après que le notaire ait constaté le refus de signer l'acte authentique.

En outre, elle devra payer la somme de 4 100 € HT à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

ARTICLE 12 – CESSION

La cession des droits créés par le présent compromis de vente au bénéfice de l'acquéreur est interdite. L'acquéreur ne saurait en aucun cas les céder à un tiers.

De même, le compromis de vente est conclu *intuitu personae*, et ne pourra donc pas bénéficier aux éventuels héritiers de l'acquéreur ou à ses ayants droit.

ARTICLE 13 – PUBLICITE FONCIERE et FRAIS

Les parties donnent pouvoir à Me MENTRE en vue de la publication du futur acte authentique au service de la publicité foncière.

Les frais liés à la rédaction de cet acte authentique et à sa publication ultérieure seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 15 – CLAUSES D'INTERESSEMENT

15.1- Objet

En cas de mutation à titre onéreux pour le tout ou partie de l'immeuble pour un prix ou une valeur hors droit et frais de mutation (valeur de la mutation) supérieur au prix de vente stipulé aux présentes, augmentés des frais versés par l'acquéreur au titre de l'acquisition et des frais supportés par lui pendant la période de détention (valeur d'acquisition), l'acquéreur versera à la CUCM un intéressement.

Les présentes clauses seront retranscrites dans l'acte authentique de vente. Le Notaire requerra expressément au service de la publicité foncière de publier la présente clause.

15.2- Calcul de l'intéressement

Pour le calcul de cet intéressement, il sera considéré :

- les coûts d'acquisition = prix d'achat + droits et impôts acquittés + frais financiers (intérêts d'emprunts);
- Le cout des travaux que l'acquéreur réalisera ou fera réaliser, dument justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la mutation. A défaut ces frais ne pourront être pris en compte. Les frais annexes à ces travaux, dument justifiés, pourront également être déduits (frais et honoraires des géomètres, architectes, bureaux d'études...)
- prix de revente.

L'intéressement sera calculé comme suit :

$$\frac{[(\text{prix de revente} - \text{coûts d'acquisition}) - (\text{impôt sur la plus-value et montant des travaux})]}{2} = \text{clause d'intéressement}$$

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la valeur de la mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition, celle calculée au prorata des m² utiles,

objet de la mutation par rapport à la surface utile totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les 10 années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

15.3 Modalités

Dans tous les cas, l'acquéreur devra communiquer à la CUCM (vendeur), dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble;
- la justification des frais financiers supportés pendant la période de détention.

L'intéressement fera l'objet d'un avenant par acte authentique, attestant de son paiement par l'acquéreur. Cette régularisation devra intervenir dans les quatre-vingt-dix jours (90) jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

Cet acte de constatation de l'intéressement et de quittance sera réalisé aux frais du redevable et permettra de décharger le redevable de toute obligation résultant du paiement de l'intéressement.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Le notaire sera chargé de l'encaissement de l'intéressement.

15.4 Durée

La clause s'appliquera pendant une durée de 10 ans à compter de la date de l'acte constatant le transfert de propriété.

En l'absence de notification en bonne et due forme d'une mutation à la CUCM, les durées de clauses d'intéressement seront augmentées d'une période de temps égale à la période de temps écoulée entre la date à laquelle la notification en bonne et due forme à la CUCM aurait dû intervenir et la date de régularisation effective de cette notification.

ARTICLE 16 – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

A la faveur de la transaction foncière en cours entre vous et la Communauté Urbaine, des données personnelles sont collectées par la CUCM (responsable de traitement) afin de pouvoir gérer l'instruction de ce dossier.

Vos données sont traitées au titre des obligations légales de la CUCM (code général de la propriété des personnes publiques).

Elles pourront également être utilisées à des fins statistiques.

Seules les personnes strictement habilitées, dans le cadre de leurs fonctions au sein du service foncier de la CUCM, seront amenées à traiter vos données personnelles.

Elles seront conservées durant 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique à intervenir.

Vous pouvez accéder aux données vous concernant. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données (cf. cnil.fr pour plus d'informations sur ces droits).

Pour exercer ces droits, ou pour toute question sur le traitement des données dans ce dispositif, vous pouvez contacter le délégué à la protection des données de la CUCM par voie électronique : dpo@creusot-montceau.org .

Si vous estimez, après avoir contacté le délégué à la protection des données, que vos droits Informatique et Libertés ne sont pas respectés ou que le dispositif n'est pas conforme aux règles de protection des données, vous pouvez adresser une réclamation en ligne à la CNIL ou par courrier postal.

Fait à Le Creusot, le _____,

En 4 exemplaires originaux.

___ mots rayés comme nuls ;

___ lignes rayées comme nulles ;

___ renvois en marges.

Fait à le Creusot, le

Fait à _____, le

Fait à Le Creusot, le

En 4 exemplaires originaux.

___ mots rayés comme nuls ;

___ lignes rayées comme nulles ;

___ renvois en marges.

Pour la Communauté Urbaine
Le Creusot Montceau-les-Mines,

Le Président,
Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,

Pour la société ACPA
La Gérante

Frédérique LEMOINE

Christelle TIROLE