

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 :**  
**Le Creusot - Secteur MACH II -  
Vente d'un terrain pour  
l'implantation d'un nouveau  
complexe cinématographique**

**Nombre de Conseillers ayant pris  
part au vote : 71**

**Nombre de Conseillers ayant voté  
pour : 71**

**Nombre de Conseillers ayant voté  
contre : 0**

**Nombre de Conseillers s'étant  
abstenus : 0**

**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. Énio 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 France Domaine,

Le rapporteur expose :

« Les communes de Le Creusot et de Montceau-les-Mines ont toutes deux la volonté de maintenir une offre de proximité d'accès aux œuvres cinématographiques pour leurs populations.

Dans chacune de ces deux villes, un cinéma est installé en centre-ville, 13 rue Ferrer à Montceau-les-Mines, 8 rue de la Verrerie au Creusot.

La SARL « Société du Cinéma REX » exploite chacun de ces établissements.

Régis Faure, gérant de la SARL « Société du Cinéma REX » et président de l'association Panacéa Entertainment qui programme ces deux cinémas sous la forme d'une prestation de services, souhaite moderniser ses installations sur le territoire communautaire et a pris l'attache de la Communauté Urbaine pour évoquer la construction d'un complexe cinématographique, positionné sur le secteur de l'îlot n°4 du lotissement MACH 2.

En effet, le site creusotin, implanté à proximité de la place Schneider, nécessiterait une mise aux normes. Mais, faute de place, les locaux actuels ne peuvent pas être réaménagés.

Le choix s'est porté sur un tènement immobilier de 2415 m<sup>2</sup> environ à prendre sur les parcelles cadastrales section AI n°351 et 361 de plus grande contenance chacune, situé à proximité immédiate de restaurants et du site universitaire, ce qui permettra de créer un véritable pôle d'activités.

La Société par Actions Simplifiée « Société des Cinémas LCM », présidée par Régis Faure, en collaboration avec l'association Panacéa Entertainment, se propose de construire puis d'exploiter un établissement cinématographique composé de 5 salles offrant une capacité totale de 759 fauteuils, qui pourrait ouvrir ses portes à l'hiver 2024. Une 6<sup>e</sup> salle de plein air est envisagée, ainsi qu'une offre de ciné-café.

La programmation de ce cinéma sera assurée par l'association Panacéa Entertainment.

Compte tenu de son intérêt pour le développement de l'agglomération creusotine il vous est proposé de céder le terrain moyennant l'euro symbolique.

Il convient de vous prononcer favorablement sur cette vente et d'autoriser M. le Président à signer les documents à intervenir.

Il vous est également demandé de mandater le Président afin qu'il puisse autoriser la Société par Actions Simplifiée « Société des Cinémas LCM », représentée par son président, M. Régis FAURE, à déposer une demande d'autorisation de création d'un établissement cinématographique auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique de Saône-et-Loire.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- De vendre à la Société par Actions Simplifiée « Société des Cinémas LCM », enregistrée au RCS de LYON sous le numéro 828 857 342, représentée par son président, M. Régis FAURE, un terrain d'une contenance de 2415 m<sup>2</sup> environ, à prendre sur les parcelles AI n°351 pour partie et AI n°361 pour parties, formant l'îlot 4 du secteur Mach 2, rue Hélène Boucher, au Creusot,

- Précise que cette cession interviendra à l'euro symbolique,

- Autorise M. le Président ou l'élue ayant reçu délégation de signature, à signer le compromis de vente qui formalisera l'accord des parties, l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, étant précisé que tous les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur,

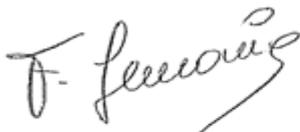
- Autorise la Société par Actions Simplifiée « Société des Cinémas LCM », enregistrée au RCS de LYON sous le numéro 828 857 342, représentée par son président, M. Régis FAURE, à déposer sur le terrain susvisé une demande d'autorisation de création d'un établissement cinématographique de 5 salles et 759 places auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique de Saône-et-Loire.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

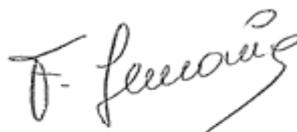
LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La vice-présidente,

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 : [ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. DS : n° 9870412



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE SAÔNE-ET-LOIRE

CUCM  
MME NADIA BOGENEZ  
CHATEAU DE LA VERRERIE  
71206 LE CREUSOT CEDEX

Macon, le 28/09/2022

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien : Terrain à bâtir**

**Adresse du bien : Zone d'Activité MACH II, rue Hélène Boucher 71200 Le Creusot**

**Valeur vénale : 35 000 €**

*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 Nadia Bogenez

### **2 – DATE**

de consultation : 13/09/2022  
de réception : 13/09/2022  
de visite : Photos transmises par le consultant  
de dossier en état : 13/09/2022

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

Cession à l'euro symbolique d'un immeuble non bâti en vue de la construction d'un complexe cinématographique .

### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Emprise d'environ 2 300 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles actuellement cadastrées section AI n° 351 et AI n° 361.  
Terrain correspondant à l'ilôt n°4 dans la Zone d'activités MACH II. C'est une zone à vocation centrale destinée à recevoir tout type d'activité, de commerce, service ou d'habitat. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.  
Il sera cédé sans aménagement préalable, selon les décisions prises à ce jour.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- Propriétaire : CUCM  
- Situation locative : libre de toute occupation

## **6 – URBANISME - RÉSEAUX**

- Zone UF du PLUi approuvé le 18/06/2020 : Zone mixte correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation.

- Servitudes : Présence dans l'emprise de puits de mines non visibles : les permis de construire déposés pour des constructions nouvelles situées dans un périmètre d'un rayon de 25 m autour des puits seront soumis à l'avis de la DREAL.

Servitude de protection des Monuments historiques.

- Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité à proximité immédiate .

## **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 **35 000 €** , base de calcul des droits, frais et taxes.

Marge d'appréciation de 10 %.

## **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.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques  
et par délégation,



Sylvie MONNERET DIOT  
Inspectrice des Finances Publiques

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.

## COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

**LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU LES MINES**, dont le siège social est au CREUSOT, Château de la Verrerie, représentée par Monsieur David MARTI, son Président en exercice, en vertu d'une délibération du conseil de communauté en date du \_\_\_\_\_,

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

ET

**la SAS SOCIÉTÉ DES CINÉMAS LCM**, inscrite au registre du commerce de LYON, sous le n°828 857 342, dont le siège social est 74, rue de Bonnel 69003 Lyon, représentée par son Président, M. Régis FAURE,

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**

Le vendeur s'engage, dans le délai prévu à l'article 10 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, sur la commune de LE CREUSOT est situé rue Hélène Boucher.

Le présent bien est en nature de terrain à bâtir.

Ce bien sera utilisé pour la construction d'un complexe cinématographique qui sera composé de 5 ou 6 salles pour un total d'environ 760 fauteuils.

Le projet a besoin de 2415 m<sup>2</sup>, à prendre pour parties sur les parcelles cadastrées section AI n° 351 et AI n°361 de plus grandes contenances, formant l'ilot 4 du secteur MACH II.

L'acquéreur déclare bien connaître le bien objet de la présente promesse pour l'avoir vu, mesuré et visité, et dispense de ce fait le vendeur d'une plus ample désignation.

### **ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le bien, objet des présentes, appartient au vendeur pour l'avoir acquis de CREUSOT – LOIRE SA, par acte notarié établi le 12 NOVEMBRE 1985 par Me NIGAUD, notaire domicilié à LE 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 autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

Il est toutefois précisé que 3 anciens puits de mine ont été exploités à proximité du terrain. En application du règlement de la zone UF (friches industrielles centrales en voie de mutation) les permis de construire pour des constructions nouvelles sont à soumettre à l'avis de la DREAL dans un périmètre de 25 mètres autour du puit lorsque le puit est non visible, c'est à dire non localisé précisément au moyen d'une dalle de fermeture).

Lorsque le puit est visible, un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 mètres et l'obligation de maintenir l'accessibilité à la dalle de fermeture, sont à respecter.

Un plan localisant l'emplacement des anciens puits, et matérialisant les zones de recul à 15 et 25 mètres, est joint aux présentes.

Il est par ailleurs précisé que le terrain, objet des présentes, est situé dans un périmètre de protection de plusieurs monuments historiques, en raison de la présence du château de la Verrerie, de l'atelier des locomotives et de la cité de la combe des mineurs. Le dossier de permis de construire devra être soumis à l'architecte des Bâtiments de France.

#### **4.3 – Situation locative**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes :

- sera libre de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

### **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 années après la vente, de verser un intéressement à la Communauté Urbaine dans les conditions définies à l'article 13 ;

- 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.

## **ARTICLE 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**

*A) Première hypothèse : l'acquéreur a recours à un ou plusieurs prêts : condition suspensive relative au financement*

En outre, la présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le 4 mars 2020 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 : 1 € ;
  - frais notariés : \_\_\_\_\_ € ;
  - autres frais (établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral notamment) : \_\_\_\_\_ €.

TOTAL : \_\_\_\_\_ €.

- 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.

Elle sera également considérée comme réalisée, conformément à l'article 1304-3 du Code civil, dans le cas où l'acquéreur aurait fait obstacle à sa réalisation en raison notamment de l'absence de dépôt, du dépôt tardif ou du dépôt incomplet des dossiers de demandes d'emprunt.

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.

*B) deuxième hypothèse : l'acquéreur ne recourt pas à un emprunt : renonciation à la condition suspensive relative au financement*

L'acquéreur déclare financer son acquisition sans recourir à l'emprunt et renoncer en conséquence à la condition suspensive relative au financement.

Conformément à l'article L. 313-42 du code de la consommation, l'acquéreur confirme cette renonciation en recopiant de sa main la déclaration suivante :

"Je, soussigné(e) \_\_\_\_\_ (à compléter), acquéreur dans le cadre du présent compromis de vente, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, néanmoins, je souhaitais solliciter un prêt, je ne pourrais plus me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par l'article L. 313-41 du code de la consommation."

### **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 \_\_\_\_\_ (notaire).

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 1 €.

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.

### **ARTICLE 9– DELAI**

Le présent compromis est valable pour une durée de UN AN. Son terme est donc fixé au 1er octobre 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 \_\_\_\_\_, 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 – REALISATION DE LA VENTE**

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

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 de réception, après que le notaire ait constatée le refus de signer l'acte authentique.

## **ARTICLE 11 – 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 12 – PUBLICITE FONCIERE et FRAIS**

Les parties donnent pouvoir à Me \_\_\_\_\_ 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 13 – CLAUSES D'INTERESSEMENT**

### **13.1- 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.

### **13.2- 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 :

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

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 m<sup>2</sup> 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.

### **13.3 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 (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.

### **13.4 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 d'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 du intervenir et la date de régularisation effective de cette notification.

## **ARTICLE 14 – PROTECTION DES DONNES 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](http://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](mailto: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.

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

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

**Frédérique Lemoine**

Pour la SAS SOCIÉTÉ DES  
CINÉMAS LCM,

Le Président,

**Régis FAURE**