

SEANCE DU
26 AVRIL 2023

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
55

Date de convocation :
20 avril 2023

Date d'affichage :
27 avril 2023

OBJET :
**MONTCHANIN - Route du pont
Jeanne Rose - Vente de parcelles de
terrain pour implantation d'une
salle de sport et d'une enseigne de
restauration rapide.**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 69**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 66**

**Nombre de Conseillers ayant voté
contre : 2**

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 1**

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 14**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 2**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le 26 avril à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de l'Alto - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - 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 - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Daniel MEUNIER

VICE-PRESIDENTS

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Michel CHARDEAU - M. Alain BALLOT - M. Charles LANDRE - M. Jean-Paul BAUDIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Lionel DUPARAY - M. Philippe PRIET - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Yohann CASSIER - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Roger BURTIN - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Christophe DUMONT - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Bernard FREDON - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Abdoukader ATTEYE - Mme Paulette MATRAY - M. Gérard GRONFIER - Mme Salima BELHADJ-TAHAR

CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Sébastien CIRON
M. Frédéric MARASCIA
M. CHAVOT (pouvoir à M. Michel CHARDEAU)
Mme BLONDEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)
Mme FRIZOT (pouvoir à M. Roger BURTIN)
Mme JARROT (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)
Mme MATHOS (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)
Mme GIRARD-LELEU (pouvoir à Mme Monique LODDO)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à M. Lionel DUPARAY)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
M. BUISSON (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
M. SALCE (pouvoir à M. Bernard FREDON)
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)
M. GRAND (pouvoir à M. Jean-Marc FRIZOT)
Mme LEMOINE (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)
M. GANE (pouvoir à Mme Montserrat REYES)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Jeanne-Danièle PICARD



Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1 sur l'acquisition à l'amiable des biens immobiliers par les personnes publiques,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine est propriétaire des parcelles cadastrées section AN n°52 et section I n°122, 125, 126 d'une superficie globale de 19 531 m², situées au lieu-dit « Etang Saint Pierre », route du Pont Jeanne Rose, à MONTCHANIN.

La société à responsabilité limitée URBANEO a sollicité l'acquisition de parcelles de terrain constructible, sises route du pont Jeanne Rose, sur la commune de MONTCHANIN, pour l'implantation de deux projets économiques.

Avec 25 ans d'expérience, Urbaneo a su s'imposer depuis quelques années, comme un acteur majeur dans la construction de programmes immobiliers. L'entreprise intervient sur l'ensemble des secteurs publics et privés et sur tous les segments du marché : logements, bureaux, hôtellerie, résidences services, villages seniors... URBANEO est l'un des promoteurs constructeurs privés les plus importants de la région Grand Est.

Ainsi, URBANEO se propose de construire une salle de fitness de l'enseigne « Basic Fit », d'une superficie de 1200 m², sur environ 3000 m² de foncier. Son exploitation devrait générer la création de 6 emplois temps plein.

La société URBANEO est également en phase d'étude pour l'implantation d'un restaurant de l'enseigne KFC, susceptible de créer 11 emplois temps plein. Pour cela, un foncier de 2500 m² est requis.

La demande d'acquisition porte, par conséquent, dans un premier temps, sur un tènement foncier d'environ 8000 m² pour la réalisation de ces deux projets correspondant aux parcelles cadastrées section AN n°52 pour partie, section I n°126, n°125 pour partie et n°122 pour partie.

La société URBANEO demande également à pouvoir bénéficier d'un pacte de préférence pour une acquisition, dans un second temps, portant sur le reste des parcelles cadastrées section I n°122 et n°125, d'une superficie approximative de 8 650 m², selon les mêmes modalités et aux mêmes conditions tarifaires.

Un compromis de vente a donc été rédigé en ce sens, avec un pacte de préférence accordé pour une durée de 12 mois. Le compromis a été signé par la société URBANEO, représentée par son gérant, Monsieur SINDRES-DUBOIS Laurent.

Il est maintenant demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente et d'autoriser la signature du compromis de vente et de 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 à responsabilité limitée dénommée « URBANEO », inscrite au registre du commerce de PARIS, sous le n°451 503 668, dont le siège social est situé 23 rue Nollet, 75 017

PARIS, représentée par Monsieur SINDRES-DUBOIS Laurent, en sa qualité de gérant,

- de fixer le prix de cette cession à 30,00 € HT le m² pour une surface approximative de 8 000 m² soit environ 240 000,00 € HT, TVA sur marge de 45 903,00 € en sus. Le montant global s'élèverait ainsi à 285 903,00 € 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 les frais de géomètre, d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;
- d'inscrire la recette correspondante sur le budget principal 2023 sur la ligne correspondante.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 27 avril 2023
et publié, affiché ou notifié le 27 avril 2023

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,

David MARTI

Handwritten signature of David Marti in black ink, written over a horizontal line.

LE PRESIDENT,

David MARTI

Handwritten signature of David Marti in black ink, written over a horizontal line.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23 janvier 2023

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS 60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Saône-et-Loire

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

Courriel : sylvie.monneret-diot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.85.22.55.77

CUCM

MME VALERIE GENOVA

CHATEAU DE LA VERRERIE

71206 LE CREUSOT CEDEX

Réf. DS : 11130000

Réf. OSE : 2023-71310-02994

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Route du Pont Jeanne Rose à Montchanin

Valeur vénale :

630 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

CUCM

Affaire suivie par : Mme Valérie Genova

2 - DATES

de consultation :	12/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain sur plusieurs parcelles à un promoteur, pour la construction de plusieurs bâtiments dont une salle de sport.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Montchanin

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situation à proximité immédiate du rond point Jeanne Rose ce qui confère à ce terrain une grande visibilité commerciale.

Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité à proximité immédiate ; canalisation de gaz en servitude sur la parcelle cadastrée AN n° 125 .

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Superficie
Torcy	AN n° 52p	6 850 m ² environ
Torcy	I n° 122	1 894 m ²
Torcy	I n° 123	2 720 m ²
Torcy	I n° 124	1 894 m ²
Torcy	I n° 125	7 139 m ²
Torcy	I n° 126	503 m ²
Total		21 000 m ²

4.4. Descriptif

Terrain sans usage particulier, en nature de friche avec quelques arbres, situé entre la RD n° 680 et la route du Pont Jeanne Rose.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CUCM

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

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.

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode d'évaluation par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à estimer sur le marché immobilier local : TAB en UX ou UXh à Montchanin, Torcy, le Creusot ; recherche des valeurs hautes en raison de la situation privilégiée du bien à évaluer. Période 2019/2022.

n° 1	Acte en cours Compromis du 17/10/2022	Montchanin, Château d'Avoise Section AN n° 52p pour 2 500 m ²	41 000 € 16,4 € le m ² <u>30 € le m²</u> pour 800 m ² 10 € le m ² pour 1 700 m ²	Terrain à bâtir à vocation tertiaire (construction d'un hôtel) zone UXh du PLUi
n° 2	Acte du 24/09/2020 2020P n° 5404	Montchanin, Château d'Avoise Section AN n° 53 pour 5 000 m ²	150 000 € 30 € le m ²	Terrain à bâtir à vocation tertiaire (construction d'un hôtel) zone UXh du PLUi
n° 3	Acte du 15/05/2020 2020 P n° 2559	Montchanin, Château d'Avoise Section AN n° 54 pour 3 500 m ²	105 000 € 30 € le m ²	Terrain à bâtir à vocation tertiaire (construction d'un restaurant) zone UXh du PLUi Acquis par le bénéficiaire du pacte de préférence inclus dans l'acte
n° 4	Acte du 09/03/2018 2018 P n° 844	Torcy, avenue d'Alembert Section AO n° 195 pour 1 160 m ²	20 880 € 18 € le m ²	Terrain à bâtir zone UX du PLU

Valeur unitaire moyenne : 27 € le m²
Valeur unitaire médiane : 30 € le m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Concernant le terme de comparaison n° 1 : le consultant précise que le prix de 10 € le m² fixé pour une partie du terrain cédé s'expliquait par sa moindre qualité, en raison d'une humidité stagnante.

La valeur unitaire médiane est retenue, soit 30 € le m².

$$\text{Valeur vénale totale} : 30 \text{ €} \times 21\,000 \text{ m}^2 = 630\,000 \text{ €}$$

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **630 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 567 000 € .

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

Manon THOMAS
Administratrice des Finances Publiques Adjointe

Département :
SAONE ET LOIRE

Commune :
MONTCHANIN

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 23/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

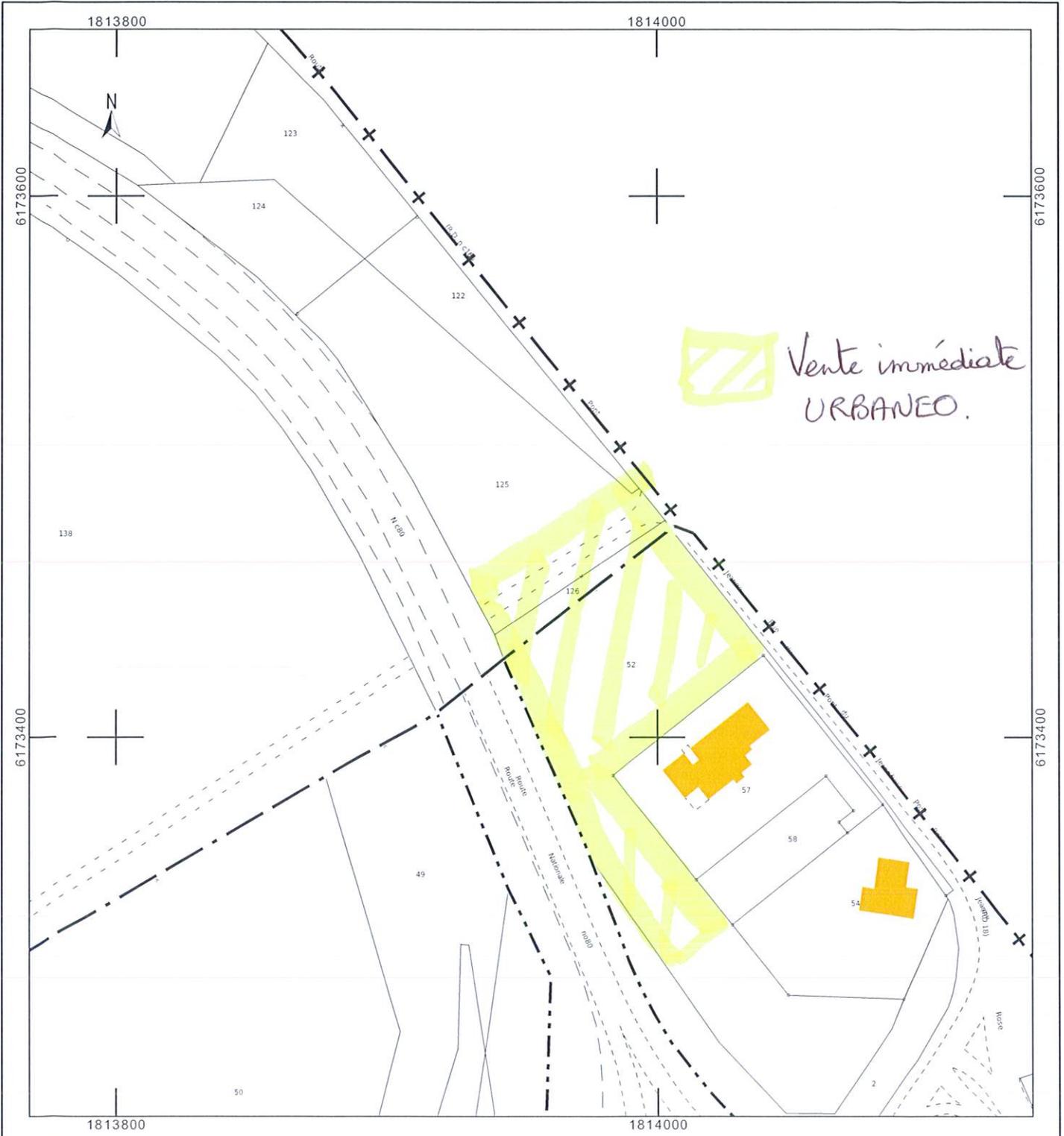
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF DE CHALON SUR SAONE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
11 AVENUE PIERRE NUGUE 71100
71100 CHALON SUR SAONE
tél. 03 85 41 71 83 -fax 03 85 41 71 84
cdif.chalon-sur-
saone@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
SAONE ET LOIRE

Commune :
MONTCHANIN

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 23/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

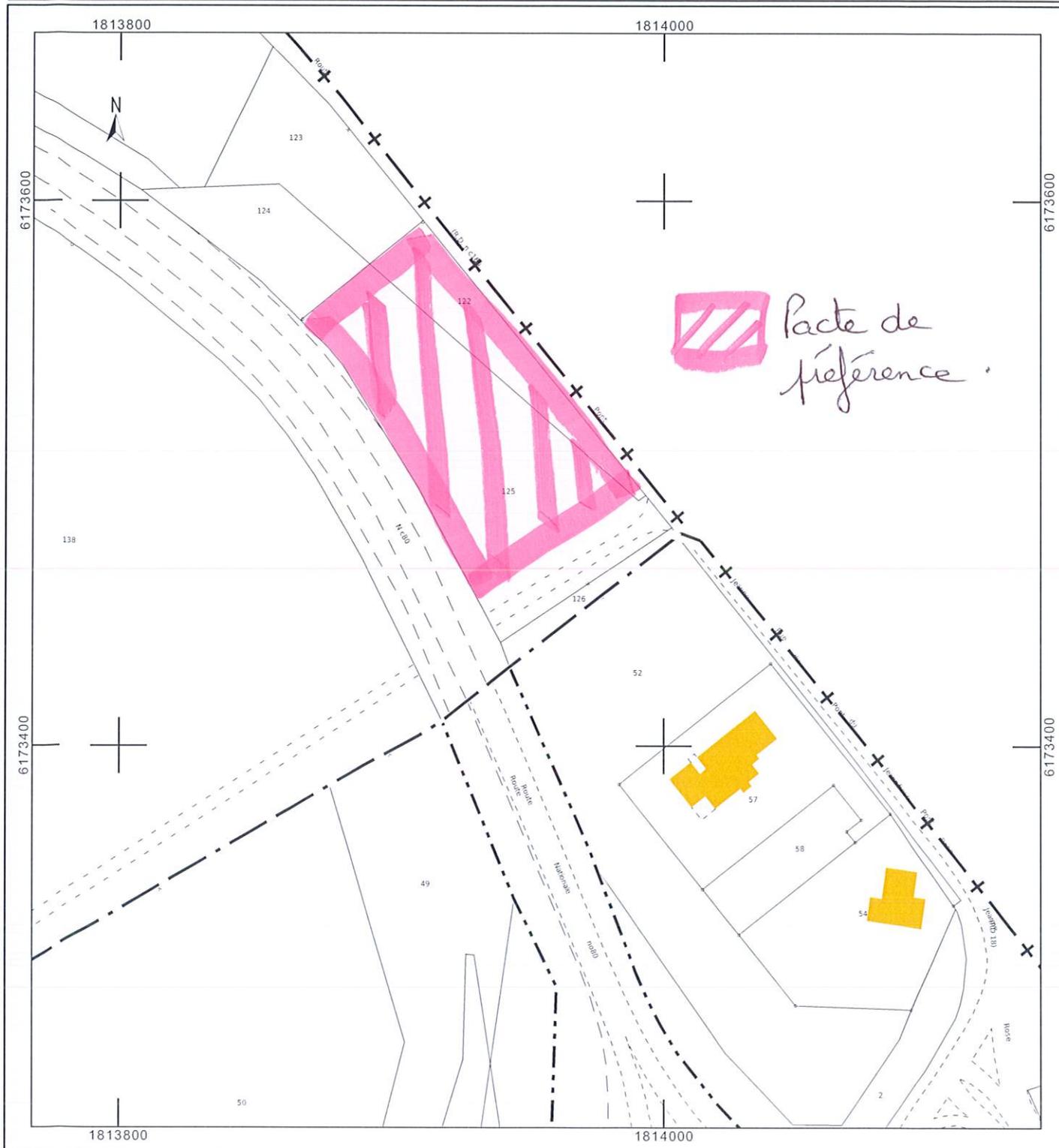
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF DE CHALON SUR SAONE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
11 AVENUE PIERRE NUGUE 71100
71100 CHALON SUR SAONE
tél. 03 85 41 71 83 -fax 03 85 41 71 84
cdif.chalon-sur-
saone@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU LES MINES, dont le siège social est au CREUSOT (71 200), Château de la Verrerie, BP 90069, représentée par Monsieur David MARTI, son Président en exercice, en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du

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

ET

LA SOCIETE URBANEO, inscrite au registre du commerce de PARIS, sous le n°451 503 668, dont le siège social est situé 23 rue Nollet, 75 017 PARIS, représenté par Monsieur SINDRES-DUBOIS Laurent, en sa qualité de gérant,

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

Un tènement foncier, situé route du pont Jeanne Rose, lieu-dit Etang Saint Pierre, sur la commune de MONTCHANIN et composé de plusieurs parcelles cadastrées section I n° 122 (1 894 m²), 125 (7 139 m²), 126 (503 m²) et AN n°52 pour partie (environ 7 120 m²). La superficie totale de ce tènement se porte à environ 16 656 m².

La société URBANEO, représentée par Monsieur SINDRES-DUBOIS Laurent, se porte acquéreur du présent bien en nature de terrains à vocation économique.

La vente se réalisera en deux temps. Une première tranche avec acquisition immédiate pour la réalisation de deux projets économiques ; une salle de fitness d'une superficie de 1 200 m² sur un foncier d'environ 3 000 m² et l'implantation d'une enseigne de restauration rapide sur un foncier d'environ 2 500 m². Ces deux projets occuperont une superficie totale d'environ 8 000 m² à prendre sur les parcelles AN n°52, I n°126, I n°125 et I n°122 en parties

Un pacte de préférence est prévu pour une acquisition dans un second temps qui concernera le reste des parcelles cadastrées section I n° 122 et n°125 d'une superficie d'environ 8 656 m².

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 – PACTE de PREFERENCE

A compter de la signature des présentes, LE VENDEUR s'engage à vendre la superficie restante des parcelles cadastrées section I n° 122 et 125 soit une surface d'environ 8 656 m², aux conditions suivantes :

3.1 – Modalités de vente/Prix

Que LE VENDEUR ait ou non sollicité ou reçu des offres tierces, il déclare prendre l'engagement envers la société dénommée URBANEO, qui l'accepte, de lui vendre la superficie restante des parcelles cadastrées section I n°122 et n°125 d'une superficie d'environ 8 656 m² au prix de 30,00 euros Hors Taxes le mètre carré, TVA sur la marge en supplément. Selon les mêmes modalités de paiement et toutes autres conditions prévues dans ce compromis.

3.2 – Notification de la vente projetée

LE VENDEUR sera tenu de faire connaître à L'ACQUEREUR, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la vente, l'identité (nom, prénoms, profession, domicile) et éventuellement l'identité du conjoint, de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci compte tenu de la superficie acquise, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la vente projetée.

A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions, LE VENDEUR devra donner la préférence au bénéficiaire du présent pacte, sur tous autres amateurs. En conséquence, ce dernier aura le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert au VENDEUR aux présentes et aux mêmes modalités de paiement et conditions.

3.3 – Durée

Le pacte de préférence débutera à la date de signature du présent compromis et aura une durée de 12 mois.

En outre, les parties requièrent le service de la publication foncière de faire mention du pacte de préférence ci-dessus constaté.

Elles déclarent que celui-ci constitue une clause indépendante du présent acte.

ARTICLE 4 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis de SCHNEIDER ELECTRIC SA :

- par acte notarié établi le 26 juillet 1988 par Maître Robert BADET, à MONTCHANIN 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.

- par acte notarié établi le 26 décembre 1991 par Maître Robert BADET, à MONTCHANIN 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
- par acte notarié établi le 29 janvier 2004 par 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 5 - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

5.1 – 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.

5.2 – Servitudes et urbanisme

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objet de la présente promesse de vente ne sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que celle de la parcelle cadastrée section I n° 126 ci-dessous, ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

1) Rappel d'un acte des 25 et 17 novembre 1995 – s'agissant des parcelles section I n°126 pour 503 ca:

Aux termes d'un acte reçu par Me Pierre NIGAUD, notaire à LE CREUSOT, les 25 septembre et 17 novembre 1995, publié à CHALON SUR SAONE, le 7 décembre 1995, volume 1995p, numéro 6352, il a été constitué par la société SCHNEIDER SA au profit de la CUCM, une servitude pour les besoins de l'assainissement grevant la parcelle section I n°126, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

Servitude réelle et perpétuelle : numéro 126 pour une contenance de cinq ares et trois centiares(5a03ca). Droit de passage d'une canalisation d'assainissement (diamètre 160) et une canalisation d'eau potable (diamètre 160), dans les conditions prévues par le décret du 15 février 1964, savoir : sur une longueur de huit mètres linéaires sur la parcelle I n°126.

5.3 – 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 6 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que L'ACQUEREUR 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.

ARTICLE 7 – CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES

7.1 – 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.

7.2 – 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 1^{er} mars 2024 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 : 240000 € HT
 - frais notariés : _____ € ;
 - autres frais (établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral par exemple) : _____ €.

TOTAL : _____ €.

- qu'elle sera financée de la façon suivante :
 - deniers personnels et assimilés : 40000 € HT
 - montant global des emprunts : 200000 € HT

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : _____ €.

- 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 : 4 % ;
 - durée minimale du prêt : 15 années. L'acquéreur devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans les dix jours suivant la signature de la présente promesse.

L'acquéreur s'oblige à solliciter plusieurs établissements bancaires.

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.

7.3 – 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 Maître Olivier MENTRE, notaire à MONTCEAU LES MINES pour la Communauté Urbaine Creusot-Montceau, en collaboration avec Maître Nicolas BRUNEAU, notaire à TROYES pour la Société URBANEO.

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 des notaires, etc...).

ARTICLE 8 – 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 9 – PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de 30 € HT le m².
Soit un montant d'environ DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 € HT) pour une surface approximative de 8 000 m².

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 montant de la TVA sur marge pour une surface approximative de 8 000 m² vous sera communiqué dès que la superficie définitive à acquérir sera connue.

L'ACQUEREUR s'acquittera du prix de vente toutes taxes comprises incluant le montant de la T.V.A. sur marge le jour de la signature de l'acte authentique.

Le prix sera payable comptant le jour de la signature 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.

ARTICLE 10 – DELAI

Le présent compromis est valable pour une durée d'un an. Son terme est donc fixé au 1^{er} mars 2024.

Faute par L'ACQUEREUR 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 Maître Olivier MENTRE, la présente promesse de vente et à lui fournir sans délai toutes pièces complémentaires que celui-ci lui demandera. Maître MENTRE sera assisté de Maître Nicolas BRUNEAU, notaire à TROYES, 46 rue de la Paix, représentant l'ACQUEREUR.

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE

En raison du présent compromis, L'ACQUEREUR a déposé la somme de 24 000 € entre les mains de Maître Olivier 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 12 – 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 Maître Olivier MENTRE et Maître Nicolas BRUNEAU.

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 la présente promesse comme étant résiliée. 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 24 000 € à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

ARTICLE 13 – CESSION

La cession des droits créés par le présent compromis de vente au bénéfice de L'ACQUEREUR est interdite. L'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR ou à ses ayants droit.

ARTICLE 14 – PUBLICITE FONCIERE et FRAIS

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

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

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 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 dix 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 (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 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 16 – 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 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

Pour la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau-les-Mines,
Le Président,
Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,

Frédérique LEMOINE

Fait à Troyes , le 13/03/2023

Pour la Société URBANEO,
Représentée par son gérant,



URBANE0
23 Rue Nollet 75017 PARIS
Éta. secondaire : 9 Rue Rothier 10000 TROYES
Tel : 03 25 43 60 00 Mail : contact@urbaneo.fr
SAS au capital de 822 863€ RCS Paris
N° Siret : 45150366800050
TVA : FR 09 451503668 - APE : 4110A

Laurent SINDRES-DUBOIS

15

