DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS RAPPORT N° IV-3 19SGADL0103

SEANCE DU
27 JUIN 2019

Nombre de conseillers en exercice : 71

Nombre de conseillers présents : 50

Date de convocation : 21 juin 2019

Date d'affichage : 28 juin 2019

OBJET :
LE CREUSOT - Avenue de l'Europe - Secteur MACH II - Vente de terrain à Monsieur David PONTHIER

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 69

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 69

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 19**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 2**

L'AN DEUX MIL DIX NEUF, le 27 juin à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de rencontre de l'ALTO - 2, avenue François MITTERRAND - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

ETAIENT PRESENTS :
M. Philippe BAUMEL - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Gilles DUTREMBLE - M. Jean-François JAUNET - Mme Frédérique LEMOINE - M. Hervé MAZUREK - M. Daniel MEUNIER - M. Olivier PERRET - M. Alain PHILIBERT - Mme Montserrat REYES - M. Laurent SELVEZ - M. Jean-Yves VERNOCHET
VICE-PRESIDENTS

M. Abdoulkader ATTEYE - Mme Josiane BERARD - Mme Jocelyne BLONDEAU-CIMAN - Mme Jocelyne BUCHALIK - Mme Catherine BUCHAUDON - M. Roger BURTIN - M. Christian CATON - M. Michel CHAVOT - M. Gilbert COULON - Mme Catherine DESPLANCHES - M. Lionel DUBAND - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - M. Jean-Marc FRIZOT - Mme Marie-Thérèse FRIZOT - M. Roland FUCHET - M. Sébastien GANE - M. Jean-Luc GISCLON - Mme Danielle GOSSE - M. Pierre-Etienne GRAFFARD - M. Gérard GRONFIER - M. Georges LACOUR - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - M. Luis-Filipe MARTINS - Mme Catherine MATRAT - Mme Paulette MATRAY - M. Claudius MICHEL - M. Felix MORENO - M. Jean PISSELOUP - M. Bernard REPY - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Noël VALETTE -
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :
Mme Marie-France FERRY
M. Jean GIRARDON
Mme CALDERON (pouvoir à M. Jean-Yves VERNOCHET)
M. BALLOT (pouvoir à M. Felix MORENO)
M. POLITI (pouvoir à M. Laurent SELVEZ)
Mme JARROT (pouvoir à Mme Marie-Thérèse FRIZOT)
Mme MARTINEZ (pouvoir à Mme Jocelyne BLONDEAU-CIMAN)
M. SIGNOL (pouvoir à M. Charles LANDRE)
Mme POULIOS (pouvoir à Mme Catherine DESPLANCHES)
Mme RAMES (pouvoir à M. Lionel DUPARAY)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
Mme GENEVOIS (pouvoir à M. Christian CATON)
M. LARONDE (pouvoir à Mme Catherine MATRAT)
Mme ROUSSEAU (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
Mme LECOEUR (pouvoir à M. Roland FUCHET)
M. SOUVIGNY (pouvoir à Mme Jocelyne BUCHALIK)
M. PINTO (pouvoir à M. Olivier PERRET)
M. RAVAULT (pouvoir à M. Georges LACOUR)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. Hervé MAZUREK)
M. HIPPOLYTE (pouvoir à Mme Evelyne COUILLEROT)
Mme GRAZIA (pouvoir à M. Noël VALETTE)

SECRETAIRE DE SEANCE :
M. Christian CATON

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 :

« Monsieur David PONTHIER, président directeur général de Sante Services, installé Avenue de l'Europe au Creusot, souhaite développer sur le secteur MACH II des activités médicales et paramédicales complémentaires de ses activités actuelles.

Son projet prendrait notamment la forme d'un bâtiment de 209 m² de surface plancher qui permettrait d'accueillir un laboratoire d'analyses médicales.

Pour ce faire, la communauté urbaine a proposé à Monsieur David PONTHIER un terrain d'environ 240 m² à prendre sur les parcelles cadastrées section AI n° 341 et 343.

Cette vente serait réalisée au prix de 18 € TTC le mètre carré, étant précisé que la CUCM prendrait à sa charge l'aménagement des VRD et parkings nécessaires à l'activité.

Un compromis de vente, rédigé en ce sens, a été signé par Monsieur PONTHIER.

Les frais de Géomètre-Expert et les honoraires du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique seront assumés par l'acquéreur.

C'est cette opération qu'il est demandé au conseil communautaire d'approuver.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- De céder à Monsieur David PONTHIER, 43 rue Gabriel Bouthière, 71190 Etang-sur-Arroux, ou à toute personne physique ou morale dûment habilitée s'y substituant, une parcelle de terrain sise sur la commune du Creusot, secteur MACH II, avenue de l'Europe, d'une superficie d'environ 240 m² à prendre sur les parcelles cadastrées section AI n° 341 et 343 ;

- De fixer le prix de cette cession à 18 € TTC le mètre carré, soit la somme approximative de 4 320 € ;

- D'autoriser Monsieur le Président à signer le compromis de vente formalisant l'accord des parties ;

- D'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique à intervenir en l'étude de Maître Renaud ANDRIEU, notaire à Le Creusot, 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 2019 – Nature 7788 – Fonction 90 – 26.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 28 juin 2019
et publié, affiché ou notifié le 28 juin 2019

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le vice-président,

Olivier PERRET

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le vice-président,

Olivier PERRET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE SAONE-ET-LOIRE
Pôle Gestion Publique
Service du Domaine
29 rue Lamartine
71017 MACON CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :
Courriel: ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Enquêteur: Sylvie MONNERET DIOT
tél: 03 85 22 55 77

SI n° 2019 - 71153 V 0301 R

Le 06 mai 2019

La Directrice Départementale des Finances Publiques
de Saône-et-Loire

À
C.U.C.M
Château de la Verrerie
71206 LE CREUSOT Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Immeuble non bâti
ADRESSE DU BIEN : Avenue de l'Europe Le Creusot
VALEUR VENALE : 7 800 €

1 – SERVICE CONSULTANT	C.U.C.M
AFFAIRE SUIVIE PAR :	P. Littner pierre.littner@creusot-montceau.org
2 – Date de consultation	: 15/04/2019
Date de réception	: 15/04/2019
Date de visite	:
Date de constitution du dossier « en état »	: 02/05/2019

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

Cession d'un immeuble non bâti en vue de la construction d'immeubles à usage professionnel ou commercial .

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Lots de terrain à bâtir situés Avenue de l'Europe dans le lotissement MACH II cadastrés section AI n° 341 pour 251 m² et AI n° 343 pour 265 m².
Ces terrains sont vendus sans aménagement préalable, c'est-à-dire sans raccordement aux réseaux et sans les travaux d'aménagement, indispensables avant de construire en raison de la nature des sols (constitués de remblais).

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : C.U.C.M
- Situation d'occupation : libre de toute occupation

6 - SITUATION D'URBANISME

- Zone UF du PLU approuvé le 12/05/2011 et modifié le 05/07/2012 : zone correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation.
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.
Servitude de protection des Monuments Historiques.
- Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité à proximité immédiate sur l'Avenue de l'Europe.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Compte tenu des caractéristiques physiques et juridiques du bien, et en comparaison avec les données du marché immobilier local, la valeur vénale est fixée à **7 800 €**, base de calcul des droits, frais et taxes.

Marge d'appréciation de 10 %.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an

9 – 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.

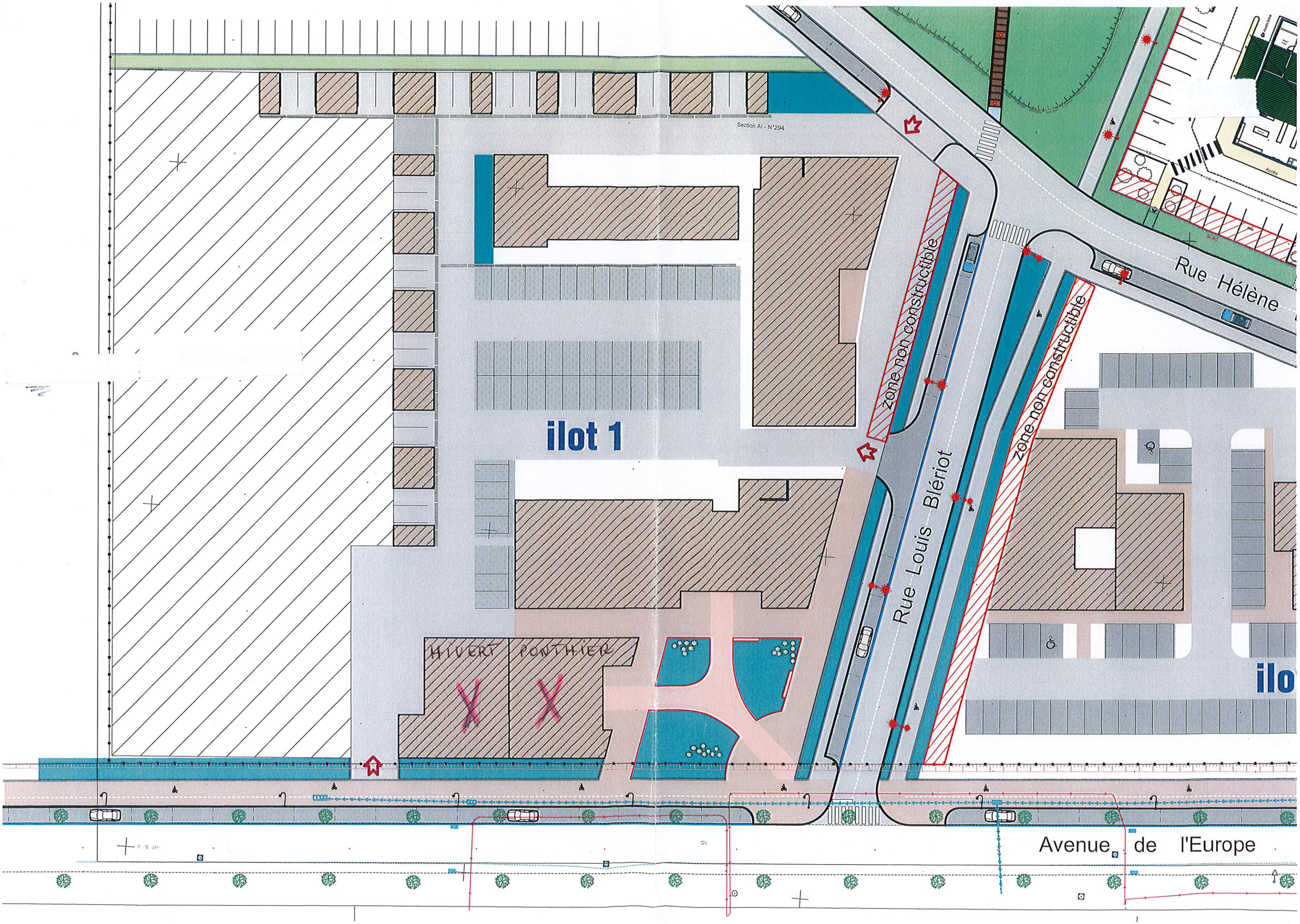
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient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

P/la Directrice Départementale des Finances Publiques
et par délégation,
l'Inspectrice des Finances Publiques

Mme Sylvie MONNERET DIOT

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.


Section AI - N°294
ilot 1
HIVERT
PONTHIER
Rue Hélène
Rue Louis Blériot
zone non constructible
zone non constructible
Avenue de l'Europe

Opération : LE CREUSOT – MACH 2 – Vente de terrains

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 27 juin 2019,

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

ET

Monsieur David PONTHIER, domicilié 43 rue Gabriel Bouthière, 71190 Etang-sur-Arroux,

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 9 du présent compromis, à vendre les biens et droits désignés ci-après à l'acquéreur.

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

ARTICLE 2 – SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

Ces biens, cadastrés sur la commune du CREUSOT, section AI n° 343 pour partie et n° 341 pour partie, pour une superficie de 240 m² environ.

Il s'agit de terrains en nature d'espaces verts.

Ce terrain sera utilisé pour la construction d'un bâtiment d'une surface de plancher approximative de 209 m² destiné à accueillir un laboratoire d'analyses médicales.

DP

La superficie exacte cédée sera déterminée par un D.M.P.C. qui sera établi par un géomètre aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 3 – ORIGINES DE PROPRIÉTÉS

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis par acte notarié établi le 15 mai 2008 par Me NIGAUD, notaire domicilié à LE CREUSOT, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'AUTUN (Saône et Loire) le 26 mai 2008, volume 2008P n° 1600, 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 le bien objet de la présente promesse de vente n'est grevé 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 ;
- de débuter les travaux ou déposer la demande de permis de construire dans un délai limité à deux ans à compter de la signature des présentes ;
- de revendre à la Communauté Urbaine ou à un acheteur agréé par elle, en cas de non-construction ;
- de 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 ;
- de 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 ;
- de souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, profiter de celles actives s'il en existe ;
- d'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 ;
- de faire son affaire personnelle de la continuation, résiliation ou souscription de toute police d'assurance intéressant le bien loué ;
- de 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

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 les conditions suspensives que l'acquéreur obtienne :

- d'ici le 1er décembre 2019 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 sera de 18 € T.T.C./m², soit pour une surface d'environ 240 m² un prix total d'environ 4 320 € T.T.C. ;
  - frais notariés : 1100 € ;
  - autres frais (établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral par exemple) : / €.

TOTAL : 5320 €.

- qu'elle sera financée de la façon suivante :
  - deniers personnels et assimilés : 1100 € ;
  - montant global des emprunts : 4320 €.

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : 4320 €.

- 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 : 1 % ;
  - durée minimale du prêt : 12 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

DP

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 ~~A)~~ *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.

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 Renaud ANDRIEU (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 18 € T.T.C./m².

La vente s'élève à un montant total H.T. d'environ 4 320 € T.T.C.

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 9 – DELAI

Le présent compromis est valable pour une durée de DEUX ANS. Son terme est donc fixé au 1er juin 2021.

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 Renaud ANDRIEU, choisi d'un commun accord, la présente promesse de vente et à lui fournir sans délai toutes pièces complémentaires que celui-ci lui demandera.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

En raison du présent compromis, l'acquéreur a déposé la somme de 432 € entre les mains de Me Renaud ANDRIEU 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 de DEUX ANS visé à l'article 9, par acte authentique aux minutes de Me Renaud ANDRIEU.

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, la partie défaillante devra payer la somme de 432 € à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

ARTICLE 12 – SUBSTITUTION

Il est convenu entre les parties que l'acquéreur pourra être substitué aux effets des présentes par toute personne morale librement désigné par lui. Pour ce faire, l'acquéreur devra par écrit en informer le vendeur.

Il est précisé que le substitué ne pourra en aucun cas apporter une quelconque modification aux conditions du présent contrat.

L'acquéreur initial devra faire face aux obligations contractuelles dans l'hypothèse où la personne substituée viendrait à ne pas y satisfaire. Il devra notamment assurer le paiement du prix d'achat fixé ainsi que tous les frais et accessoires qui s'y rattachent.

Il est enfin rappelé que la mise en œuvre de la présente clause de substitution ne constituera pas une cession de créance.

ARTICLE 13 – PUBLICITE FONCIERE et FRAIS

Les parties donnent pouvoir à Me Renaud ANDRIEU en vue de la publication du futur acte authentique à la Conservation des hypothèques.

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

Fait à Le Creusot, le _____,

En 2 exemplaires originaux.

1 mots rayés comme nuls ; Page 4

__ lignes rayées comme nulles ;

__ renvois en marges.

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

Le Président

David MARTI **David PONTHIER**