

DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
	RAPPORT N° IV-3 20SGADL0124

SEANCE DU
19 NOVEMBRE 2020

<u>Nombre de conseillers en exercice :</u> 71
<u>Nombre de conseillers présents :</u> 59
<u>Date de convocation :</u> 13 novembre 2020
<u>Date d'affichage :</u> 20 novembre 2020

<u>OBJET :</u> MONTCEAU-LES-MINES - ZA Le Prélong - Vente de terrains à la SCI CAP INVEST NLHT pour l'implantation d'un centre d'exploitation ENEDIS

<u>Nombre de Conseillers ayant pris</u> <u>part au vote :</u> 70
<u>Nombre de Conseillers ayant voté</u> <u>pour :</u> 70
<u>Nombre de Conseillers ayant voté</u> <u>contre :</u> 0
<u>Nombre de Conseillers s'étant</u> <u>abstenus :</u> 0
<u>Nombre de Conseillers :</u> <ul style="list-style-type: none"> • ayant donné pouvoir : 11 • n'ayant pas donné pouvoir : 1

L'AN DEUX MIL VINGT, le 19 novembre à seize 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. Alain BALLOT - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Jean-François JAUNET - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Monique LODDO - Mme Isabelle LOUIS - M. Daniel MEUNIER - M. Philippe PIGEAU - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

VICE-

PR

E

SIDE

N

TS

M. Abdoukader ATTEYE - M. Jean-Paul BAUDIN - M. Denis BEAUDOT - M. Thierry BUISSON - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Sébastien CIRON - M. Eric COMMEAU - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Christophe DUMONT - M. Lionel DUPARAY - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Sébastien GANE - Mme Amélie GHULAM NABI - M. Jean GIRARDON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - M. Jean-Claude LAGRANGE - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Christiane MATHOS - Mme Paulette MATRAY - Mme Bedhra MEGHERBI - Mme Alexandra MEUNIER - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Jean PISSELOUP - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Laurent SELVEZ - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE

CONSEIL

L

ERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Frédéric MARASCIA
M. VERNOCHE (pouvoir à Mme Chantal LEBEAU)
Mme FRIZOT (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)
M. LACOUR (pouvoir à M. Gérard DURAND)
Mme JARROT (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
Mme MORAND (pouvoir à M. Charles LANDRE)
M. GOMET (pouvoir à M. Jérémy PINTO)
M. PRIET (pouvoir à Mme Jeanne-Danièle PICARD)
M. RÉPY (pouvoir à M. Jean-Marc FRIZOT)
Mme COUILLEROT (pouvoir à Mme Pascale FALLOURD)
M. DURAND (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)
Mme GIRARD-LELEU (pouvoir à M. Christian GRAND)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Pascale FALLOURD



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 :

« La CUCM est, depuis 2002, propriétaire des parcelles situées ZA Le Prélong, à Montceau-les-Mines, et cadastrées section CI n° 361 et CI n° 3.

ENEDIS, qui cherche à réunir sur un seul et même site les activités des centres d'exploitation présents actuellement au Creusot et à Montceau-les-Mines, a pris l'attache de la communauté urbaine pour acquérir ces parcelles.

Après avoir étudié plus précisément la situation de ces terrains et les conditions d'une acquisition, ENEDIS a confirmé son intérêt pour une partie de ces parcelles.

Néanmoins, la transaction immobilière ne se fera pas directement avec ENEDIS, mais avec la Société civile immobilière CAP INVEST-NLHT, structure de portage représentée par M. Alexandre ANDRE, gérant des sociétés MATFAIR et FONCIERE AALTO, seules associées.

Cette SCI mettra ensuite ces terrains à disposition de GSE Régions, constructeur promoteur retenu par ENEDIS à l'issue d'une consultation lancée en 2020 pour la construction d'un immeuble mixte de bureaux et d'activités.

Les terrains en question ont une superficie globale de 15 766 m², qui inclue 1 300 m² de talus non valorisables financièrement.

Un compromis a été rédigé sur la base d'un prix de 10 € le mètre carré, pour un montant global de 144 660 € HT.

Il convient maintenant d'autoriser Monsieur le Président à signer ce compromis de vente au profit de la Société civile immobilière CAP INVEST-NLHT, ainsi que toutes les pièces afférentes à la vente de ces deux parties de parcelles.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

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

- De vendre à la Société civile immobilière CAP INVEST-NLHT, dont le siège social est Centre d'Affaires la Frébardière, 11 rue de la Frébardière, zone industrielle Sud Est, 35510 CESSON-SEVIGNE, identifiée au SIREN sous le n°883 631 251, RCS de Rennes, représentée par Monsieur Alexandre ANDRE, les parcelles de terrains suivantes, sises commune de MONTCEAU-LES-MINES, ZA Le Prélong :

- Section CI n° 361 pour partie :
- Section CI n° 3 pour partie :

Pour une superficie globale de 15 766 m², soit 14 466 m² valorisables en retranchant les 1 300 m² de talus ;

- De fixer le prix total de cette cession à la somme de 144 660 € HT;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou l'élue ayant reçu délégation, à signer la promesse de vente formalisant l'accord des parties ;

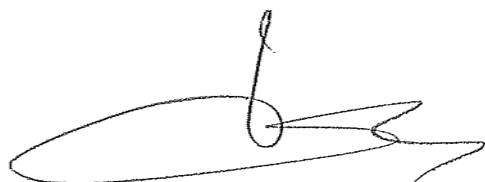
- D'autoriser Monsieur le Président, ou l'élue ayant reçu délégation, à signer l'acte authentique à intervenir en l'étude de Maître Olivier MENTRE, notaire à MONTCEAU-LES-MINES, en association avec Me Chloé SCHREDER de l'étude de Me LATRILLE, notaire à Rennes, étant précisé que tous les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;
- D'inscrire la recette correspondante sur le budget 2020 - Nature 7788 – Fonction 90 – 26.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 20 novembre 2020
et publié, affiché ou notifié le 20 novembre 2020

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

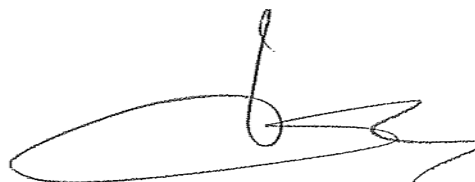
LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le conseiller délégué,

Jean-Claude LAGRANGE



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le conseiller délégué,

Jean-Claude LAGRANGE



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 Société CAP INVEST - NLHT, société civile immobilière au capital social de 300 €, dont le siège social est Centre d'Affaires la Frébardière, 11 rue de la Frébardière, Zone Industrielle Sud Est, 35510 CESSON-SEVIGNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes, et identifiée au SIREN sous le n°883 631 251, Représentée par Monsieur Alexandre **ANDRE**, agissant au nom, pour le compte et en qualité de gérant de :

- La société MATFAIR, société civile au capital de 80.000,00 €, dont le siège est à CESSON-SEVIGNE 35510, 11 rue de la Frébardière, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 849 245 535,
- La société FONCIERE AALTO, société à responsabilité limitée au capital de 300,00 € dont le siège est à CESSON-SEVIGNE 35510, 11 rue de la Frébardière, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 878 308 220.

Lesdites sociétés seules associés de la société CAP INVEST-PBSMT.

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 sous réserve des conditions suspensives stipulées ci-après.

ARTICLE 2 – SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

Sur la commune de MONTCEAU-LES-MINES situés 29 rue de Chez l'Ecuyer et Rue des Chavannes,

Un terrain à bâtir d'une superficie de 15 766,00 m² à provenir de la division de l'assiette foncière actuellement cadastrée section CI n° 361 pour partie et CI n°3 pour partie, d'une superficie totale de 96 986 m².

Le VENDEUR déclare que lesdits biens font partie du domaine privé de la Commune.

La présente vente est consentie pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant environ 600 m² de bureaux, 664 m² de locaux techniques d'activités, 535 m² de locaux techniques ouverts, 1335 m² de stockage extérieur et 65 emplacements de stationnement environ pour véhicules légers et utilitaires + 2 emplacements de parking PL.

Division cadastrale à effectuer - bornage

- Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées section CI n°361 et 3 sont d'une contenance totale de 09 ha 69 a 86 ca, de laquelle sera distraite la contenance vendue, soit 01 ha 57 a 66 ca, et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais de l'ACQUEREUR par tout géomètre-expert du choix du VENDEUR et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.
- Cette division s'effectuera conformément au plan de principe réalisé par l'architecte en charge de la réalisation du projet immobilier à édifier et ci-annexé aux présentes (**Annexe 1**), afin de matérialiser la localisation des parcelles cédées. Un procès-verbal de bornage sera établi à la diligence du VENDEUR et aux frais de l'ACQUEREUR préalablement à l'acte authentique de vente, portant sur l'ensemble des limites séparatives du terrain bordant les propriétés privées.

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis des Houillères de Bassin du Centre et du Midi, par acte notarié établi les 11 avril et 6 juin 2002 par Me Claude JEANTIN, notaire domicilié 31, rue des Oiseaux, à MONTCEAU-LES-MINES, dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

ARTICLE 4 - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

4.1 – Hypothèques et privilèges

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

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

4.2 – Servitudes et urbanisme

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objet du présent compromis de vente ne sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que :

-AC1 Servitudes de protection des Monuments Historiques (périmètre du Lavoir des Chavannes),

ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

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

- de construire le projet décrit à l'article 2 sur le terrain objet des présentes ;
- débiter les travaux ou déposer la demande de permis de construire dans un délai limité à deux ans à compter de la signature des présentes ;
- de revendre à la Communauté Urbaine ou à un acheteur agréé par elle, en cas de non-construction ;
- 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 ;
- payer tous les frais, droits et honoraires résultants des présentes et de ses suites.

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantira à l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

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.
- Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR entend donner. Le VENDEUR devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.
- L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible ou de servitudes conventionnelles qui ne seraient pas mentionnées aux présentes.

6.2 – Condition suspensive particulière

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

Fouilles archéologiques / mesures archéologiques préventives

La réalisation des présentes est soumise à la justification de l'absence de prescriptions de fouilles archéologiques, et/ou de mesures archéologiques préventives imposant la conservation de tout ou partie du BIEN et/ou la modification du programme de construction envisagé par l'ACQUEREUR, tel qu'il sera défini dans la ou les demande(s) d'autorisations administratives déposée(s).

Autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention, s'il y a lieu, de toute autorisation administrative (déclaration ou autorisation) qui serait nécessaire au titre de la loi sur l'eau n°2006-1772 du 30 décembre 2006 (article L214-3 du Code de l'Environnement).

Conclusion d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement.

La réalisation des présentes est soumise à la régularisation d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement avec la société ENEDIS sous les conditions suivantes :

Loyer annuel global : 227.000,00 € HT / HC

Durée : 10 ans entière et consécutives à compter de la date de prise d'effet du bail, dont 9 ans fermes, le Preneur renonçant expressément à délivrer congé à l'expiration des 2 premières années.

Date de pris d'effet : à la mise à disposition des locaux par le bailleur, soit prévisionnellement le 12 janvier 2022.

Précision étant ici faite que la conclusion dudit bail est une condition essentielle et déterminante du consentement de l'ACQUEREUR sans laquelle il ne se serait pas porté ACQUEREUR du BIEN.

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire purgé des délais de recours et de retrait avant le 5 mars 2021 pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Un bâtiment à usage de bureaux et locaux d'activités, espace de stockage extérieurs non couverts et places de stationnement.

Ledit permis a été déposé en Mairie le 3 septembre 2020. Le récépissé du dépôt de permis est demeurée annexée (**Annexe 2**).

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'ACQUEREUR tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, l'ACQUEREUR aura la faculté de ne pas lever l'option sans aucune indemnité à sa charge, étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'ACQUEREUR devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Le présent compromis est consenti sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Les autorisations délivrées devront être en tout point conforme à la demande déposée par l'acquéreur et ne devront être assorties d'aucune injonction de travaux ou autre sujétion de nature à entraîner un surcoût pour la réalisation des travaux envisagés ou à restreindre l'accès au site ou son usage, même partiellement.

Mise en œuvre :

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, à savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du VENDEUR, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'ACQUEREUR décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Précision étant ici faite que l'allongement du délai d'instruction de la demande de permis de construire engendrerait un allongement équivalent de la durée de la présente condition suspensive et de celle des présentes.

Condition suspensive d'absence de sursis à statuer

Il est également convenu que les présentes sont soumises à la condition suspensive d'absence de sursis à statuer lors de l'instruction de la demande de permis de construire par l'autorité compétente.

Ladite condition suspensive d'absence de sursis à statuer ne bénéficie qu'à l'acquéreur qui seul pourra s'en prévaloir.

Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

En vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 14 mai 2009 relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le notaire soussigné a informé les PARTIES, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En conséquence, les PARTIES conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit pas assorti de demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

Cette condition suspensive est stipulée en faveur de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra y renoncer.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives l'ACQUEREUR devra faire procéder au retrait de ce permis.

6.3 – Effets des conditions suspensives

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

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

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

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l'étude de Me Olivier MENTRE, notaire de la Communauté urbaine dont l'étude est située à MONTCEAU-LES-MINES, avec la collaboration de Maître Philippe LATRILLE, notaire de l'acquéreur, dont l'étude est à RENNES.

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.).

FRAIS DE VIABILISATION

L'acquéreur s'engage à supporter :

- les frais de raccordement du bien vendu aux différents réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tous autres le cas échéant ;
- le coût de toutes extensions de réseau le cas échéant ;
- le coût de la réalisation d'un accès au domaine public conforme aux prescriptions administratives ;

CLOTURE DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR devra clore à ses frais et sur son terrain, le bien présentement vendu, de sorte qu'il ne puisse y avoir aucun passage entre ce dernier et les biens riverains appartenant à des tiers ou restant la propriété du vendeur, ni par des véhicules, ni par des animaux, ni par des personnes.

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.

Les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

Le VENDEUR déclare que le BIEN :

- n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.
- ne fait pas l'objet d'un quelconque bail rural.

ARTICLE 8 – PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de 10 € H.T. le m², soit 144 660 € H.T.



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

Il est formellement convenu et accepté qu'à défaut du versement du prix de vente entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et le dépôt de garantie restera acquis au vendeur.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement – Eaux usées

Les présentes portant sur un terrain non bâti, il n'est pas ici fait mention de la réglementation relative à l'assainissement et aux eaux usées.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé (**Annexe 3**).

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé (**Annexe 4**).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa moyen.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est ci-dessus annexée au sein des consultations environnementales et plus particulièrement du descriptif GEORISQUES.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée (**Annexe 5**).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le décret d'application de ces dispositions, visé par le dernier alinéa de l'article susvisé, a été pris sous le n° 2015-1353 le 26 octobre 2015.

En application desdites dispositions, le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas situé dans le champ d'application d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) au sens des dispositions du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 intégré depuis dans le Code de l'environnement ainsi qu'il résulte de l'Etat des Risques et Pollutions ci-dessus annexé.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN ;

DECHETS

Les Parties sont informées des dispositions de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement ci-après littéralement rapportées :

« *Au sens du présent chapitre, on entend par :*

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;

[...] »

Etant ici précisé que l'article L.541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« *Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :*

- les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ;

[...] »

Par suite, le VENDEUR déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets dans le BIEN au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement ;

- qu'il n'a reçu, personnellement, de l'administration, sur le fondement de l'article L.541-3 du Code de l'environnement, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN.

Une étude géotechnique préalable G1 (Phases ES + PGC) du 24 mars 2020 réalisée par GEOTEC est demeurée ci-annexée (**Annexe 6**).

Un diagnostic de pollution établi par TAUW réalisé le 17 mai 2019 est demeuré ci-annexé (**Annexe 7**).

Aux termes de l'acte reçu par Maître Claude JEANTIN, notaire à MONTCEAU LES MINES, les 11 avril et 6 juin 2002, il a été stipulé ce qui suit :

"CLAUSE RELATIVE AUX AFFAISSEMENTS MINIERES

L'article 75.1 du code minier (Loi n°99.245 du 30 mars 1999) précise : « *l'explorateur ou l'exploitant ou à défaut le titulaire du titre minier, est responsable des dommages causés par son activité. Il peut toutefois s'exonérer de sa responsabilité en apportant la preuve d'une cause étrangère.*

Cette responsabilité n'est pas limitée au périmètre du titre minier ni à la durée de validité du titre.

En cas de disparition ou de défaillance du responsable. L'Etat est garant de la réparation des dommages mentionnés au premier alinéa ; il est subrogé dans les droits de la victime à l'encontre du responsable ».

Conformément aux dispositions de l'article 75.2 II du code minier, la clause relative aux affaissements miniers ne s'applique pas aux contrats de mutation immobilière conclus avec une collectivité locale ou une personne physique non professionnelle.

Toutefois, la disposition ci-dessous sera obligatoirement reproduite dans tous les contrats successifs et publiée au fichier immobilier afin d'être opposable à des personnes morales ou à des personnes physiques professionnelles.

La présente cession est consentie à la condition expresse que les houillères de bassin du Centre et du midi ne seront jamais tenues envers l'acquéreur, ses ayant droit ou ayant cause à aucune garantie, indemnité ou réclamation à raison de tous dommages et de leurs conséquences qu'une cause étrangère à l'activité du vendeur pourrait causer à l'immeuble ci-avant défini ainsi qu'à toute nouvelle construction ou installation que l'on pourrait ériger par la suite.

CLAUSE D'INFORMATION

L'article 75.2 I du code minier (loi n°99.245 du 30 mars 1999) précise :

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

Les HBCM venderesses entendent se placer dans le cadre de ces dispositions et informent que l'immeuble, objet des présentes, est situé dans un secteur qui a été exploité.

Les renseignements miniers sont les suivants :

Ci-dessous est littéralement transcrite la demande de renseignements miniers n° 862, qui demeurera ci-annexée après mention, savoir :

Section CK - Parcelle n° 74

Section CI - Parcelles n°3-21-24-25-26-27-28-29-30-50-51-216

Aucune exploitation minière souterraine connue à l'aplomb des parcelles.

Au Sud-Est de la parcelle CI n° 51, une passerelle métallique supportant le réseau vapeur enjambe le ruisseau du Marais.

Section CI - Parcelles n° 31 et 218

La partie Nord de ces parcelles est située sur d'anciens travaux miniers remblayés qui se sont terminés en 1915 (travaux situés à environ 140 m de profondeur).

Sur la parcelle CI n° 218 se trouvent les puits de Darcy n° 1 et 2 remblayés en 1992-1993, dallés en 1994 et obturation du regard en février 2000.

Bure à remblais de Darcy, d'une profondeur de 28m, remblayé, non visible."

Une note du bureau de recherches géologiques et minières en date à ORLEANS du 15 septembre 2020, dont il résulte que le bien est situé selon les informations disponibles dans un secteur anciennement exploité, demeure ci-jointe et annexée après-mention (**Annexe 8**).

ARTICLE 9- DELAI

Le présent compromis est valable allant jusqu'au **1^{er} aout 2021**.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le VENDEUR subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

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 les études de Me MENTRE et de Me LATRILLE, le présent compromis de vente et à lui fournir sans délai toutes pièces complémentaires que celui-ci lui demandera.

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

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

En raison du présent compromis, l'acquéreur a déposé la somme de **QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (14.290,00 €)** entre les mains de Me MENTRE comme séquestre amiable, ainsi que le vendeur le reconnaît.

Cette somme non productive d'intérêts, sera nantie sur le compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente. 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 non réalisation des présentes résulterait de l'exercice d'un droit de préemption, d'un droit de préférence ou de l'accomplissement d'une condition suspensive, dans la mesure où sa réalisation n'a pas été empêchée par l'ACQUEREUR, cette somme sera restituée intégralement à l'acquéreur, sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessous.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par [l'article 1590 du Code civil](#) permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en en restituant le double.

ARTICLE 11 - STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (14.290,00 €) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

ARTICLE 12- SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- b- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

ARTICLE 13 – 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 14 – PUBLICITE FONCIERE et FRAIS

Les parties donnent pouvoir à Me MENTRE 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.

ARTICLE 15 – 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.

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

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

Frédérique Lemoine

Pour SCI CAP INVEST NLHT,

Le gérant

Alexandre ANDRE


FONCIERE AALTO
11 rue de la Frébardière
35510 CESSON-SÉVIGNÉ
Sarl - RCS RENNES Siret 850 614 223 00012





Département de Saône et Loire
Commune de Montceau les Mines



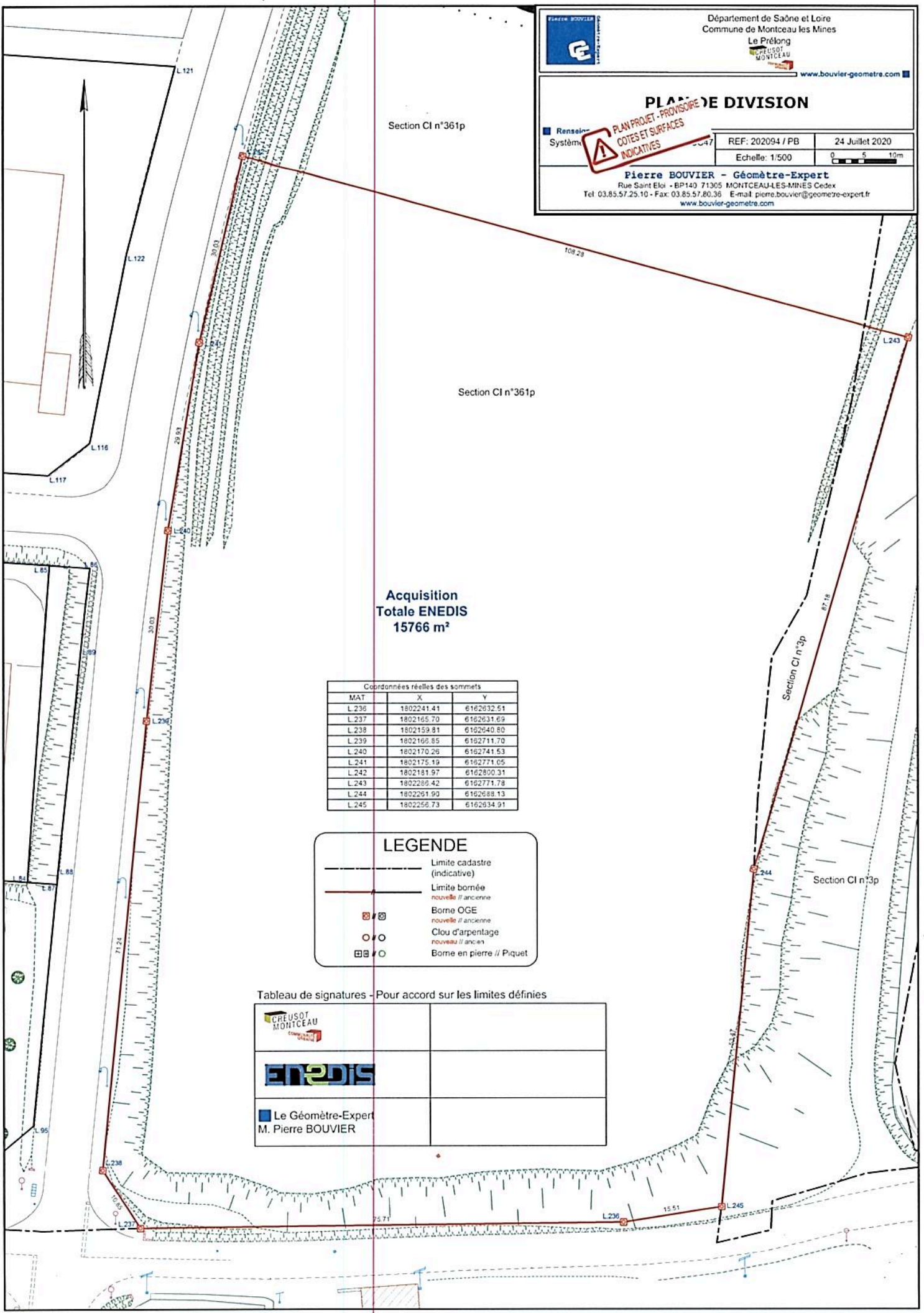
www.bouvier-geometre.com

PLAN DE DIVISION

Renseignements
Système
PLAN PROJET - PROVISOIRE
COTES ET SURFACES
INDICATIVES

REF: 202094 / PB 24 Juillet 2020
Echelle: 1/500 0 5 10m

Pierre BOUVIER - Géomètre-Expert
Rue Saint Eloi - BP140 71305 MONTCEAU-LES-MINES Cedex
Tel 03.85.57.25.10 - Fax 03.85.57.80.36 E-mail pierre.bouvier@geometre-expert.fr
www.bouvier-geometre.com



Acquisition Totale ENEDIS 15766 m²

Coordonnées réelles des sommets

MAT	X	Y
L 236	1802241.41	6162032.51
L 237	1802165.70	6162031.69
L 238	1802159.81	6162040.80
L 239	1802166.85	6162711.70
L 240	1802170.26	6162741.53
L 241	1802175.19	6162771.05
L 242	1802181.97	6162800.31
L 243	1802286.42	6162771.78
L 244	1802261.90	6162688.13
L 245	1802256.73	6162634.91

LEGENDE

- Limite cadastre (indicative)
- Limite bornée
- ⊠ / ⊡ Borne OGE nouvelle // ancienne
- / ○ Clou d'arpentage nouveau // ancien
- ⊠ / ○ Borne en pierre // Piquet

Tableau de signatures - Pour accord sur les limites définies
