



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le **Mercredi 14 septembre 2011** à 19 h 00 le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **M. Gérard FROMM, Maire**.

CONVOCAATION

Date	08/09/2011
Affichage	08/09/2011

NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

En Exercice	Présents	Procurations et Absents
33	27	6

Etaient Présents : POYAU Aurélie, DAERDEN Francine, GUIGLI Catherine, MARCHELLO Marie, MARCADET Didier, GUERIN Nicole, DJEFFAL Mohamed, JIMENEZ Claude, NICOLOSO Alain, PONSART Marie-Hélène, PROREL Alain, PETELET Renée, PEYTHIEU Eric, CODURI Laetitia, FABRE Mireille, AIGUIER Yvon, BRUNET Pascale, JALADE Jacques, BOVETTO Fanny, DAVANTURE Bruno, RAPANOEL Séverine, ESTACHY Monique, SIMOND Stéphane, FERRUS Christian, ESCALLIER Karine, SEZANNE Philippe.

Etaient Représentés :

CIRIO Raymond pouvoir à MARCADET Didier.
MUSSON Pascal pouvoir à MARCHELLO Marie.
DUFOUR Maurice pouvoir à FROMM Gérard.

THEME : URBANISME 5

**OBJET : COMPROMIS DE VENTE
ENTRE LA COMMUNE ET LA
SOCIETE « ASSET
ARCHITECTURE » CONCERNANT
LA CESSION DE DEUX LOTS.**

Absents-Excusés :

CIRIO Raymond, MUSSON Pascal, DUFOUR Maurice,
VALDENNAIRE Catherine, NUSSBAUM Richard,
ROUBAUD Sabin.

Secrétaire de Séance : DJEFFAL Mohamed.



Rapporteur : Gérard FROMM.

Lot n° 1 : Parcelle cadastrée section AR n°3, d'une contenance de 5 490 m²

Lot n° 2 : Parcelle cadastrée section AR n° 173, partielle, pour une contenance d'environ 2090 m².

Vu la délibération n° 2010-248 en date du 5 Août 2010, concernant le projet de cession des parcelles AR n° 3 (Bâtiment DDE) et AR n° 173 partielle,

Vu le compromis de vente signé par la Commune de Briançon, en date du 27 juillet 2010, concernant les parcelles AR n° 3 (Bâtiment DDE) et AR n° 173 partielle, à la société « ASSETS ARCHITECTURE », Promoteur Constructeur, représentée par Mr J. Tresseras, société sise 25, rue Pierre Sépard, 38000 Grenoble, ou toutes autres sociétés qui pourraient lui être substituées,

Vu la délibération n° 2011-119 en date du 29 Avril 2011, concernant l'avenant à l'acte de vente de Cession Etat/Commune de la parcelle AR n°3 (Bâtiment DDE),

Vu l'acte modificatif à la vente Etat/Commune, signé par la Commune de Briançon le 2mai 2011, concernant l'acquisition, par la celle ci de la parcelle cadastrée AR n°3 de 5 490 m² et contenant un immeuble (ex DDE).

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2122-21 alinéa 1 et alinéa 7,

Considérant qu'il est nécessaire d'intégrer les modifications intervenues concernant les conditions de la cession ETAT/Commune dans le compromis de vente entre la Commune et la société « ASSETS ARCHITECTURE », Promoteur Constructeur, représentée par Mr J. Tresseras,

Considérant qu'il est nécessaire, pour permettre au futur acquéreur de pré commercialiser l'ensemble du programme immobilier envisagé dans le compromis de vente initial, d'accorder un délai supplémentaire pour le dépôt de la demande de Permis de construire, ainsi que pour l'obtention de l'arrêté de celui ci,

Considérant qu'il est nécessaire de conclure un nouveau compromis de vente prenant en compte l'ensemble de ces modifications,

Il est précisé :

- que le dépôt du Permis de construire par l'acquéreur, devra intervenir au plus tard le 31/12/2011,
- que la vente entre les deux parties interviendra au plus tard le 15/10/2012,
- et que le cas échéant, l'engagement réciproque pour cette cession prendra donc fin le 15/10/2012,
- que tous les frais d'acte et d'enregistrement afférents à ce compromis seront entièrement à la charge de l'acquéreur,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'accepter les termes du nouveau compromis de vente entre la Commune et la société « ASSETS ARCHITECTURE », Promoteur Constructeur, représentée par Mr J. Tresseras, et d'autoriser le Maire à signer le compromis de vente.
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures utiles préalables à la vente.
- De préciser que tous les frais d'acte et d'enregistrement seront supportés par l'acquéreur.

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement, un adjoint, à signer, au nom et pour le compte de la Commune, toute pièce de nature administrative technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 30
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
NE VOTE PAS : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Le Maire

Gérard FROMM



TRANSMIS LE 16 SEP. 2011

PUBLIÉ LE 16 SEP. 2011

NOTIFIÉ LE

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTE CONDITIONNELLE du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENDEUR :

La COMMUNE DE BRIANCON, Département des Hautes-Alpes, identifiée sous le numéro SIREN 210 500 237.

ACQUEREUR :

La Société dénommée ASSETS ARCHITECTURE, Société Anonyme au capital de 500.033,00 Euros, dont le siège social est à GRENOBLE (Isère), 25 rue Pierre Sépard, identifiée au SIREN sous le numéro 434 710 141 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

PRESENCE – REPRESENTATION :

LE VENDEUR :

La COMMUNE DE BRIANCON est ici représentée par Monsieur Gérard FROMM, son Maire en exercice,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal certifiée conforme et exécutoire en date du 14 septembre 2011, reçue en Sous-Préfecture de BRIANCON dont une copie certifiée demeurera ci-annexée.

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

L'ACQUEREUR :

La Société dénommée ASSETS ARCHITECTURE est ici représentée par Monsieur Jacques TRESSERAS, agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société ASSETS ARCHITECTURE domicilié à GRENOBLE, 25 Rue Pierre Sépard, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée extraordinaire en date du 30 juin 2004, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 14 des statuts.



PROJET D'ACTE :

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

SUBSTITUTION :

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

VENTE CONDITIONNELLE :

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

DESIGNATION :

1°) Sur la Commune de BRIANCON (Hautes-Alpes), 15b, Avenue du Général de Gaulle.

Un bâtiment destiné à être démoli, anciennement utilisé par la DDE.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AR	3	15b avenue du général de Gaulle		54	90

2°) Une parcelle de terre d'une superficie d'environ 2090 mètres carrés, à prendre sur une propriété d'une plus grande superficie située sur la Commune de BRIANCON (Hautes-Alpes), avenue du Général de Gaulle, Figurant actuellement au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AR	173	avenue du Général de Gaulle	01	20	53

L'ensemble de ces biens constituant : une parcelle de terrain à bâtir.

Ces deux parcelles sont situées dans la zone UZ du PLU révisé et modifié en date du 11 février 2008.

BORNAGE :

Pour l'application de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes ne résulte pas d'un bornage.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

DIVISION CADASTRALE :

La division cadastrale sera diligentée par le VENDEUR.

Les frais de document d'arpentage seront supportés à parts égales entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES :

Le VENDEUR n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

Pour parfaite information de l'ACQUEREUR une copie des réseaux existants sur les biens immobiliers objet des présentes est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

En cas de dévoiement des réseaux dus au programme de construction, la charge des dévoiements sera à la charge du preneur.

EFFET RELATIF :

LE VENDEUR s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

Il déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

1°) En ce qui concerne la parcelle AR 3 :

Acquisition par acte administratif en date du 7 février 2008, publié au bureau des hypothèques de GAP le 7 février 2008, volume 2008 P, numéro 1212.

Cet acte initial a fait l'objet d'un modificatif, en date du 2 Mai 2011, publié au bureau des hypothèques de GAP, le 09/05/2011, volume 2011P, numéro 3746.

2°) En ce qui concerne la parcelle AR 173 :

Le bien immobilier objet des présentes appartient à la Commune de BRIANCON depuis des temps immémoriaux, comme faisant partie de son domaine privé communal affectée à un usage public.

NATURE ET QUOTITE :**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS :**

LE BIEN objet des présentes appartient à la COMMUNE DE BRIANCON à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS :

LE BIEN objet des présentes est acquis par la Société dénommée ASSETS ARCHITECTURE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

DESTINATION :

Le BIEN acquis est destiné par l'ACQUEREUR à la création d'un programme immobilier comprenant notamment

un minimum de 40 logements locatifs sociaux ou/et résidence sénior à vocation sociale tels que définis par la circulaire n° 2006-71 du 19 septembre 2006 relative à l'application des articles R 148-5 à R 148-9 du code du domaine de l'Etat.

une crèche des services et des commerces.

PROPRIETE - JOUISSANCE :

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX :

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de UN MILLION QUINZE MILLE EUROS (1.015.000,00 €).

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un chèque émis par une banque ou d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION :

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix..... 1.015.000,00 €

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 13.000,00 €

Total égal à 1.028.000,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel.

PLAN DE FINANCEMENT :

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

FISCALITE :

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans à compter de la signature de l'acte authentique aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et sera soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par L'ACQUEREUR.

Dans l'hypothèse où L'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Il est ici rappelé que la parcelle AR 173, pour partie vendue aux termes des présentes, est à usage public.

La présente convention est soumise à la condition suspensive du déclassement par la commune du domaine public pour la partie de l'emprise vendue.

Il est précisé qu'il existe sur la parcelle AR 3 un emplacement réservé n° 27 qui fait l'objet d'une modification simplifiée du PLU (délibération n° 2010-177).

LIBERATION DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA COMMUNE DE BRIANÇON

La commune de Briançon, après requête auprès de madame la Préfète des Hautes Alpes, a obtenu la levée de certaines conditions particulières de cession, contenues dans l'acte initial entre l'Etat et la Commune.

Un acte modificatif à la vente à la commune par l'Etat a été établi le 2 mai 2011, publié au Bureau des Hypothèques de Gap le 09 mai 2011.

Les termes de cet acte modificatif d'acquisition, sont désormais les suivants, ci après intégralement reproduits.

Au lieu de lire :

Première condition :

L'ETAT-VENDEUR consent une décote de CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (161.500 euros) sur le montant de l'évaluation domaniale fixée à SIX CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (646.000 euros).

En contrepartie, l'ACQUEREUR s'engage par les présentes à utiliser la parcelle objet de la présente vente, après démolition des bâtiments existants, pour la réalisation exclusive d'un programme de construction de trente-cinq (35) à quarante (40) logements locatifs sociaux.

La commune rétrocèdera tout ou partie des terrains nécessaires à un bailleur social chargé de la réalisation du programme.

A compter de la date des présentes, ce programme doit être réalisé dans un délai maximal de cinq ans et le permis de construire déposé dans le délai d'un an ; le délai de réalisation du programme s'entend jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

L'inobservation d'une quelconque des conditions particulières sus-énoncées entraînera:

Soit la résolution de la vente, sans indemnité pour l'ACQUEREUR, dans le cas où le permis de construire n'aurait pas été déposé dans le délai d'un an prévu ci-dessus ou bien que l'opération n'aurait pas été réalisée dans le délai de cinq ans prévu ci-dessus,

Soit le remboursement de la décote, en totalité ou au prorata de la réalisation du projet, dans le cas où le programme de construction de logement locatifs sociaux ne serait pas réalisé dans les conditions décrites ci-dessus. La somme à reverser par l'ACQUEREUR sera alors indexée sur l'indice du coût de la construction en prenant pour base le dernier indice connu à ce jour, 3^{ème} trimestre 2007 : 1443. En outre, si dans les dix ans suivant la

signature du présent acte, des constructions supplémentaires autres que des logements locatifs sociaux sont entreprises sur le bien vendu, le remboursement de la décote sera assorti du paiement par l'ACQUEREUR à l'ETAT d'une indemnité égale à la différence entre le coût de revient de ces constructions et leur valeur vénale à la date de leur achèvement.

Il y a lieu de lire :

L'Etat vendeur consent une décote de 121 125€ (Cent vingt et un mille cent vingt cinq euros) sur le montant de l'évaluation domaniale fixée à six cent quarante six mille euros (646 000 €)

En contre partie, l'acquéreur s'engage par les présentes à utiliser la parcelle objet de la présente vente, après démolition des bâtiments existants, pour la réalisation d'un programme de construction d'un minimum de 40 logements locatifs sociaux ou résidence à vocation sociale tels que définis par la circulaire n° 2006-71 du 19 septembre 2006 relative à l'application des articles R 148-5 à R 148-9 du code du domaine de l'Etat.

La commune, ou l'opérateur à qui elle céderait le terrain, rétrocèdera tout ou partie des logements nécessaires à un bailleur social chargé de la réalisation du programme.

Le programme devra être réalisé dans un délai maximal de cinq ans à compter de l'acte initial et le permis de construire déposé dans un délai de 12 mois à compter de la signature du présent avenant.

L'inobservation d'une quelconque des conditions particulières sus-énoncées entraînera :

-soit la résolution de la vente, sans indemnité pour l'acquéreur, dans le cas où le permis de construire n'aurait pas été déposé dans le délai prévu ci-dessus, ou que l'opération n'aurait pas été réalisée dans le délai de cinq ans prévu ci-dessus ;

-soit le remboursement de la décote, en totalité ou au pro rata de la réalisation du projet , dans le cas où le programme de construction de logement locatifs sociaux ou assimilés ne serait pas réalisé dans les conditions décrites ci-dessus. La somme à reverser par l'acquéreur sera alors indexée sur l'indice du coût de la construction en prenant pour base le dernier indice connu à ce jour, 3^{ème} trimestre 2007 : 1443

Au lieu de lire :

Deuxième condition :

Au cas où les frais de démolition seraient inférieurs à la somme de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000 euros) correspondant à la participation forfaitaire du vendeur aux frais de démolition, la différence entre les 400 000 euros et les frais réels sera reversée à l'ETAT. L'acquéreur s'engage à fournir les justifications comptables des frais supportés.

Il y a lieu de lire :

Au cas où les frais de démolition seraient inférieurs à la somme de QUATRE CENT QUARANTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (440 375 euros) correspondant à la participation forfaitaire du vendeur aux frais de démolition, la différence entre les 440 375 euros et les frais réels sera reversée à l'ETAT. L'acquéreur s'engage à fournir les justifications comptables des frais supportés.

Au lieu de :

Troisième condition :

Au cas où le projet immobilier achevé représenterait une SHON (surface hors œuvre nette) supérieure à TROIS MILLE HUIT CENT METRES CARRES (3.800 m2), il sera dû par l'ACQUEREUR, au profit de l'ETAT, une indemnité de CENT SOIXANTE DIX EUROS (170 euros) par mètre carré supplémentaire. Le montant unitaire de cette indemnité sera actualisé selon l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE en prenant pour base le dernier indice connu à ce jour, 3^{ème} trimestre 2007 : 1443.

Il y a lieu de lire

La troisième condition est supprimée dans son intégralité.

D'autre part,

Pour rectifier une erreur matérielle dans l'acte initial, dans la DEUXIEME PARTIE de l'acte, page 8 § 4 « OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES »

il y a lieu de remplacer

Le secteur ZA4 à vocation d'habitat résidentiel en petits immeubles collectifs dont la SHON maximale est fixée à 5900 m2,

Par

Le secteur ZA4 à vocation d'habitat résidentiel en petits immeubles collectifs dont la SHON maximale est fixée à 6900 m2.

URBANISME :

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner.

DROIT DE PREEMPTION :

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

DROITS REELS - HYPOTHEQUES :

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.

- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

OBTENTION D'UN PERMIS DE DEMOLIR ET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de :

a) Le dépôt par l'ACQUEREUR au plus tard le 31 12 2011 d'un permis de démolir les constructions actuellement édifiées sur le BIEN vendu.

Etant entendu que les frais de démolition et de l'éventuel désamiantage du bâtiment DDE seront à l'entière charge de L'ACQUEREUR.

b) de l'obtention dans un délai de deux mois après la date du dépôt, d'un permis de démolir les constructions édifiées sur le bien vendu.

c) du dépôt par l'ACQUEREUR au plus tard le 31 12 2011 d'un permis de construire autorisant la réalisation :

- d'un programme de construction d'un minimum de 40 logements locatifs sociaux ou résidence à vocation sociale tels que définis par la circulaire n° 2006-71 du 19 septembre 2006 relative à l'application des articles R 148-5 à R 148-9 du code du domaine de l'Etat.

D'une crèche des services et des commerces sous réserve que les règles d'urbanisme le permettent.

Le nombre de niveaux sera de R + 5 maximum.

Les bâtiments seront labellisés B.B.C.

Dans le cas où la labellisation B.B.C. serait impossible à obtenir pour l'acquéreur, ce dernier s'engage à construire des logements T.H.P.E., mais uniquement avec l'accord préalable de la Commune de BRIANCON, venderesse aux présentes.

- S.H.O.N. : les surfaces de vente des commerces ne devront pas dépasser individuellement une surface de 2400 m².

Il devra être prévu une place de stationnement en souterrain ou en surface couverte par logement.

d) du dépôt au plus tard le 31 12 2011 d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la CDAC si la surface commerciale l'exige.

e) le l'obtention par l'acquéreur du permis de construire au plus tard le 30 juin 2011.

f) Obtention d'une CDAC pour l'ouverture et l'exploitation d'une surface commerciale de 2400 m².

Ces délais au compromis seront prorogés des délais nécessaires à la levée de tous recours sur PC ou CDAC.

Il est ici rappelé que le délai d'instruction d'un permis de construire pour un ERP (Etablissement Recevant du Public) est de SIX (6) mois et que la commune ne pouvant garantir un délai maximal en cas de demande de renseignements complémentaires par des services extérieurs, les retards ne seront pas de son fait.

Tout dépassement par l'ACQUEREUR de l'un ou l'autre de ces délais pourra être considéré, si le VENDEUR le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le vendeur ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.

En toute hypothèse, l'ACQUEREUR restera personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU SOL

L'attention de L'ACQUEREUR est attirée par LE VENDEUR sur le fait que le terrain autour du bâtiment de la DDE a certainement subi des remaniements, remblais, terrassements anciens et sans doute sur plus d'un mètre de profondeur.

En outre, le rapport géotechnique pour le Bâtiment de la Schappe, à proximité, mentionne l'existence du bon sol à environ – 2,60 mètres.

Enfin, les conditions climatiques imposent sur le territoire de la Commune de BRIANCION le hors gel des fondations à – 0,90 mètre.

En conclusion, le « bon sol » se situe sans doute entre 2 et 3 mètres de profondeur.

La présente convention est conclue sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...) et ne révèle pas de pollution particulière.

Cette recherche devra être réalisée par L'ACQUEREUR dans le délai de sept (7) mois de la signature des présentes par les deux parties, à ses frais exclusifs.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

L'ACQUEREUR s'engage d'une part à présenter à la Commune de BRIANCON, au plus tard le 31 décembre 2011, les lettres d'intention représentant QUATRE VINGT POURCENTS (80 %) des réservations obtenues des bailleurs sociaux, d'enseignes commerciales ou de particuliers.

D'autre part, il présentera au plus tard le 31 mars 2012 les pré-contrats de réservations correspondants.

A défaut du respect d'une de ces obligations, le présent acte sera résolu de plein droit sans aucune formalité, les deux parties reprenant alors leur entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre.

CAUTION BANCAIRE :

De convention expresse entre les parties, aux fins de garantir au vendeur et à sa première demande, le versement d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 10 % du prix de vente, L'ACQUEREUR s'oblige à fournir dans un délai de SOIXANTE (60) jours à compter de la signature des présentes, une caution bancaire solidaire, du montant précité, avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, la banque caution s'engageant à garantir les obligations de L'ACQUEREUR.

Cette caution sera déposée en l'Office notarial ACHIN-AGOSTINO-AUDIFFRED, sis à BRIANCON, pour en être justifié au vendeur.

Si elle n'est pas obtenue dans le délai fixé ci-dessus, les présentes accords seraient de plein droit considérés comme caducs, si bon semble au vendeur et les parties déliées de tout engagement de part et d'autre.

Cette caution devra pouvoir être mise en jeu deux mois après la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN :

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

SERVITUDES :

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme, de la loi ou de celle éventuellement relatée aux présentes et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

IMPOTS ET TAXES :

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce BIEN pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.

L'ACQUEREUR est informé qu'il aura à sa charge les taxes et participations qui résulteront du permis de construire au jour de sa délivrance.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU **SITUATION ADMINISTRATIVE :**

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHECAIRES :

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

REGLEMENTATION SANITAIRE

AMIANTE

LE BIEN présentement vendu supportant des constructions destinées à être démolies, les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de la réglementation relative à l'amiante et notamment celles imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher la présence de matériaux contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis.

Si nécessaire, un rapport sera établi au plus tard pour la date retenue pour les travaux de démolition, aux frais exclusifs du vendeur.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle, à ses frais exclusif, des travaux de désamiantage lors de la démolition de l'immeuble s'ils sont nécessaires, en prenant toute précautions utiles imposées par le permis de démolir.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX TERMITES

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par les termites avant la date de signature de l'acte authentique, LE VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, un état parasitaire ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN vendu.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 8 janvier 2009, le ou les risques naturels pris en compte sont : Inondation par la Durance – aléa faible (zone Bleue – B 34).

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 7 janvier 2011, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE :

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Pascale RIZZON-EYMARD, notaire à GRENOBLE (Isère), 7 rue Vicat, conseil de l'acquéreur, avec la participation de Maître Marie-Christine AUDIFFRED, notaire rédacteur des présentes.

Cet acte interviendra au plus tard le 15 octobre 2012 augmenté de façon automatique des délais nécessaires à la levée de tous recours sur le Permis de Construire ou la CDAC.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière pièce nécessaire au notaire rédacteur pour l'établissement de cet acte.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DE L'ACQUEREUR :

Si le défaut de réalisation incombe à l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et pourra recevoir à titre de clause pénale une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente.

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU VENDEUR :

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente, réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il pourra également recevoir à titre de clause pénale une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente que LE VENDEUR devra lui verser sans délai. Il est ici précisé que LE VENDEUR ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE :

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

FRAIS :

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

Si toutes les conditions suspensives sont levées et que pour une raison quelconque, l'une des parties ne voulait plus réitérer la vente, il serait dû au notaire la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) par la partie défaillante au titre de l'article 4 du tarif des notaires ce qui est expressément accepté par les parties.

ENREGISTREMENT :

A la demande des parties, la présente convention ne sera pas enregistrée.

DECLARATIONS GENERALES :

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

ENGAGEMENT DU VENDEUR :

Le VENDEUR s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement ce bien, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur le bien, et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur. Le VENDEUR s'engage à régler les frais de mainlevée, dans le cas où le bien serait grevé d'inscription.

AFFIRMATION DE SINCERITE :

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties demeurera en la garde et possession de Maître Marie-Christine AUDIFFRED, notaire rédacteur des présentes.

Fait Le

Le présent acte comprend :

- Pages :
- Renvoi(s) :
- Blanc(s) Barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :

