

## VENTE Commune de PAMIERS / EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE

### NOTE DE SYNTHESE PREALABLE A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

#### I. PREAMBULE

##### **Identification des parties**

##### **PROMETTANT**

La COMMUNE DE PAMIERS, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'ARIEGE, dont l'adresse est à PAMIERS (09100), 1 place du Mercadal BP 70167, identifiée au SIREN sous le numéro 210 902 250.

##### **BENEFICIAIRE**

La Société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE, Société par actions simplifiée au capital de 30000,00 €, dont le siège est à TOULOUSE (31300), 1 rue DU LIEUTENANT GUY DEDIEU, identifiée au SIREN sous le numéro 343163481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE CEDEX 7.

#### II. REGLEMENTATION

##### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

Le PROMETTANT s'engage à transmettre préalablement à la signature de la promesse de vente au BENEFICIAIRE :

- le récapitulatif des travaux réalisés sur les 5 dernières années susceptibles d'affecter les éléments structurels du bâti et autorisations administratives le cas échéant,
- les diagnostics obligatoires,
- les titres de propriété en sa possession,

Il déclare qu'il n'existe pas de contrats avec des prestataires extérieurs devant être repris par le BENEFICIAIRE et s'engage à résilier préalablement à la régularisation de l'acte authentique les contrats pouvant être en cours.

#### III. PROMESSE DE VENTE

##### **CARACTERISTIQUES**

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

##### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **DESIGNATION**

##### **A PAMIERS (ARIEGE) 09100, Place des Augustins,**

Un terrain à bâtir d'une surface d'environ 3.618m<sup>2</sup> sur lequel sont actuellement édifiés des bâtiments voués à être démolis conformément au projet du BENEFICIAIRE ci-après relaté,

A prendre sur les parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	2914	QUARTIER DE L HOSPICE	00 ha 13 a 51 ca
K	2916	1 RUE DE LA MATERNITE	00 ha 61 a 96 ca
K	3117	QUARTIER DE L HOSPICE	00 ha 09 a 56 ca

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'étant pas soumis à aucune organisation juridique interne telle que lotissement, ZAC, copropriété.

## **ETAT DU BIEN**

Le BIEN sera acquis en l'état où il se trouve au jour de l'acquisition, libre de toute occupation au moment du transfert de propriété.

Le BENEFCIAIRE aura à sa charge sous sa responsabilité et à ses frais l'obligation de démolir certains bâtiments et de restituer sous un délai (délai de restitution hors finition 6 mois à compter du démarrage des travaux dont le délai sera indiqué dans l'acte de vente) le clos couvert de certains bâtiments restant sur le foncier propriété du PROMETTANT - le tout conformément à un descriptif et plans qui seront annexés à l'acte de vente.

Les Parties reconnaissent que dans le cadre de la réglementation des objets inscrits, des obligations de conserver ou de déplacer certains éléments mobiliers pourraient être imposés. Le PROMETTANT s'engage à prendre en charge, à ses frais, les prescriptions de cette réglementation préalablement à la réitération des présentes. Néanmoins, les Parties ont déterminé les objets ci-dessous énumérés qui feront l'objet d'une convention de dépôt entre elles dont les prescriptions seront prises à la charge du BENEFCIAIRE.

Une délibération du Conseil Municipal interviendra à l'effet d'autoriser la régularisation par la Ville au profit d'Eiffage d'une convention de dépôt des objets inscrits suivants : les plaques des donateurs, la statue Saint Vincent et le haut relief de l'entrée magistrale, qui feront l'objet d'un inventaire entre les parties.

Le BENEFCIAIRE s'engage à enlever les menuiseries de l'ancienne pharmacie, présentes dans l'immeuble vendu, conformément aux règles du code du patrimoine, sous réserve qu'elles ne soient pas polluées, et à les restituer au PROMETTANT qui en assurera le stockage.

## **DELAI**

La promesse sera régularisée dans un délai de TRENTE (30) jours à compter de la délibération du conseil municipal de cession de l'immeuble.

La promesse sera consentie pour une durée de DIX-HUIT (18) mois à compter de sa signature hors cas de prorogation convenus entre les parties notamment dans l'hypothèse où l'autorisation d'urbanisme ne serait pas définitive à cette date ou l'hypothèse de mesures relatives à une pandémie qui empêcherait une signature à date.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFCIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

## **Condition de libération de l'immeuble**

Si au jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente il se révélait que le Bien faisait l'objet d'une location ou occupation quelconque, le BENEFCIAIRE pourrait soit :

- Exiger un report de signature de TROIS (03) mois maximum, sous réserve au besoin qu'une nouvelle délibération proroge le délai de désaffectation ; si à l'issue de ce report le Bien était toujours loué ou occupé, le BENEFCIAIRE pourra soit renoncer à acquérir soit décider d'acquérir, le tout dans les conditions prévues à l'alinéa suivant de la présente clause. Le vendeur serait alors redevable, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1.000,00 €) par jour de retard. Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE renoncerait à acquérir consécutivement à un report échoué de trois (3) mois maximum, le PROMETTANT remboursera au BENEFCIAIRE une indemnité égale à un montant maximum de DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (2 679 000,00 EUR), soit les frais et honoraires de toute nature liés au projet immobilier sur justificatifs, les présentes étant alors résolues de plein droit, sans indemnité à la charge du BENEFCIAIRE, par la simple notification, ou déclaration recueillie par procès-verbal notarié, de l'acquéreur de son intention de se prévaloir de la présente clause.

- Décider d'acquérir malgré tout et exiger du vendeur la libération effective du Bien. Le vendeur serait alors redevable, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1.000,00 €) par jour de retard.

Le paiement des indemnités susmentionnées au présent article, qui ne saurait valoir accord de délai, courra du jour prévu pour la libération des lieux jusqu'à la date réelle de cette libération.

## **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la vente objet des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFCIAIRE soit au profit de toute autre personne morale à condition que cette substitution intervienne à titre gratuit ; mais dans ce cas, le BENEFCIAIRE restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au

paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve.

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent ne pas avoir été rapprochées par un professionnel de la négociation immobilière. Le BENEFICIAIRE confirme qu'aucun professionnel de type ne lui a présenté le BIEN. Le PROMETTANT certifie ne pas être tenu par un mandat exclusif conféré à un professionnel de la négociation immobilière et reconnaît avoir été avisé de la nécessité d'informer de l'existence des présents tout professionnel à qui il aurait conféré un mandat de vente.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation dans le cadre de la promesse de vente à la somme représentant 20% du prix, soit un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR).

Ce montant fera l'objet d'un cautionnement solidaire souscrit par la société-mère du BENEFICIAIRE, savoir la société EIFFAGE CONSTRUCTION, société par actions simplifiée, ayant son siège à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) 11 Place de l'Europe, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 552.000.762.

Le BENEFICIAIRE remettra au PROMETTANT, au plus tard dans un délai de SOIXANTE (60) jours à compter de la signature de la promesse de vente, l'original d'un cautionnement garantissant le paiement de l'indemnité d'immobilisation.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cette opération devra obligatoirement faire l'objet d'une promesse unilatérale de vente qui sera consentie sous réserve de la réalisation des conditions suspensives d'usage (purge préemption/préférence, état hypothécaire, titres de propriété immédiats et antérieurs, urbanisme, absence de servitude et de restriction à l'usage, etc.) et notamment des conditions suspensives suivantes :

#### **A) Conditions suspensives au profit des deux parties :**

- ✓ Obtention d'une Délibération de la commune prononçant le déclassement et la désaffectation anticipée de l'assiette du Projet (telle que représentée sur le plan ci-annexé) du BENEFICIAIRE définitive purgée de tout recours et retrait,
- ✓ Le caractère définitif de la délibération de la commune décidant de la vente de l'assiette du Projet,
- ✓ Obtention d'une Délibération de la commune autorisant la signature de la convention de dépôt d'objets inscrits au profit du BENEFICIAIRE définitive purgée de tout recours et retrait,
- ✓ La désaffectation matérielle du bien au plus tard le 31 août 2023, laquelle devra être constatée par un procès-verbal de constat d'huissier mandaté par le PROMETTANT et à ses frais.
- ✓ L'acquisition par la Commune de la parcelle cadastrée Section K numéro 3026 appartenant actuellement au Centre Hospitalier Intercommunal des Vallées de l'Ariège (CHIVA).
- ✓ L'acquisition par la Commune d'une partie de la parcelle cadastrée Section K numéro 3118 appartenant actuellement au Centre Hospitalier Intercommunal des Vallées de l'Ariège (CHIVA).

#### **B) Conditions suspensives au profit du PROMETTANT :**

NEANT

C) Conditions suspensives au profit du BENEFICIAIRE :

- ✓ Absence de servitudes notamment celles relatées dans les titres dont l'emprise exacte n'est pas connue à ce jour, restrictions, surcoût ou autres contraintes de nature à empêcher, ou remettre en cause, même partiellement, la réalisation du Projet immobilier projeté, et notamment l'intervention d'un géomètre-expert pour procéder à un procès-verbal de reconnaissance des limites.
- ✓ Obtention d'un permis de construire avec autorisation de démolir, en vertu de l'article R. 442-1 de Code de l'urbanisme, purgé de tous recours et du délai de retrait ou annulation. Conformément au mécanisme de la division primaire, celui-ci fera l'objet d'une demande sur l'unité foncière appartenant au PROMETTANT pour permettre le projet. Cette unité foncière est représentée sur le plan dénommé « plan de l'unité foncière en vue de la division primaire » ci-annexé. Ce projet ayant pour objet :
  - La démolition d'un immeuble consistant en un ancien hôpital d'une surface de plancher d'environ 5.000,00 m<sup>2</sup> ;
  - La création d'une résidence services seniors d'une surface de plancher d'environ 7.000,00 m<sup>2</sup> comprenant environ 110 logements et services associés, des salons de réception et espaces de bien être, environ trente (30) places de stationnement destinées aux habitants de la résidence services seniors, neuf (9) places extérieures de service, une continuité de parcours le long du canal.

Le dossier technique, déposé à l'appui de la demande de permis de construire, devra respecter les règles du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la ville de Pamiers.

Le BENEFICIAIRE devra déposer sa demande de permis de construire au plus tard dans un délai de SOIXANTE-QUINZE (75) jours à compter de la signature de la promesse de vente et à en justifier au PROMETTANT par la production du récépissé de demande sous huit jours du dépôt.

- ✓ L'attestation par un organisme spécialisé que le bien immobilier vendu ne soit pas affecté de vices le rendant impropre à la construction envisagée et que la consistance du sol et du sous-sol n'implique pas un surcoût d'investissement à raison de fondations spéciales. Cette attestation garantira également la comptabilité environnementale du sol et du sous-sol avec le projet envisagé. Cette attestation sera obtenue par le BENEFICIAIRE et à ses frais exclusifs.
- ✓ L'obtention d'un diagnostic amiante avant travaux ne donnant lieu à des prescriptions et/ou sujétions particulières dans le cadre de la démolition et/ou de l'évacuation des déchets et dont les travaux de désamiantage engendreraient un surcoût d'investissement portant atteinte au projet du BENEFICIAIRE.

Si les investigations, sondages, et analyses auxquels le BENEFICIAIRE pourra procéder à ses frais, conformément à ce qui a été dit ci-dessus dans les deux paragraphes, nécessitent, compte tenu de la destination des constructions projetées, des restrictions d'usages, ou des mesures spéciales de surveillance, traitement, transport ou élimination qui excéderaient un coût de :

- CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) pour les études de sols et de sous-sol,
- CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) pour le désamiantage,
- CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) pour la dépollution,
- CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) pour le retrait plomb.

Le cumul de ces montants ne pouvant pas excéder la somme de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €) hors taxes,

La condition suspensive ne serait pas réalisée et les parties pourront renégocier les termes et conditions des présentes dont le prix pour tenir compte de ces éléments.

- ✓ Absence de prescription administrative imposant l'obligation pour le BENEFICIAIRE de réaliser des fouilles archéologiques même préventives.
- ✓ L'obtention d'un courrier de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) autorisant l'usage futur du site tel qu'envisagé par le BENEFICIAIRE sans aucuns travaux de dépollution ou mesures spécifiques complémentaires (piézomètre, servitude de restriction d'usage...) ou la confirmation des bases de données environnementales accessibles au public que le terrain n'est pas soumis à la réglementation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.
- ✓ Obtention, dans l'hypothèse où le Projet Immobilier entrerait dans le champ d'application de la loi sur l'eau au titre des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement, d'une autorisation et/ou une attestation d'absence d'opposition à déclaration, sans prescriptions de travaux particuliers.

- ✓ L'examen des documents organiques propres à l'organisation juridique éventuelle externe du Bien (tels qu'un lotissement, ZAC, ASL, etc.), sans que cette liste ne soit exhaustive, ne devra pas révéler de servitudes, restrictions, surcoût ou autres contraintes de nature à empêcher, même partiellement, la réalisation de l'opération projetée et l'exploitation des futurs bâtiments dans les conditions envisagées par le BENEFCIAIRE.
- ✓ Obtention de toutes les autorisations nécessaires dans le cadre de la réglementation des objets inscrits se trouvant dans les bâtiments à démolir et notamment au sens de l'article L. 622-23 du Code du patrimoine.
- ✓ 50% de pré-commercialisation des logements du Projet Immobilier. Cette pré-commercialisation devra être constatée par une attestation notariée du notaire en charge du Programme Immobilier.
- ✓ La signature par la société VILLAS GINKGOS, gestionnaire pressenti pour l'opération du BENEFCIAIRE, d'un protocole d'accord de prise à bail.

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard dans un délai de DIX-HUIT (18) MOIS à compter de la date de la signature de la promesse de vente.

### **ENGAGEMENTS**

Le BENEFCIAIRE s'engagera sur les obligations et délais suivants :

- Le Démarrage effectif des travaux devra intervenir dans un délai de QUATRE (04) mois à compter de la signature de l'acte de vente définitif. Ce démarrage sera constaté par la remise au PROMETTANT d'une copie de la déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). Néanmoins, ce délai pourra faire l'objet d'une prorogation en cas de force majeure ou de circonstance exceptionnelle rendant impossible le respect de ce délai, savoir notamment :
  - Les intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment,
  - La découverte d'ouvrage enterré, de carrière ou cavité quelconque,
  - Les fouilles préventives et découvertes archéologiques,
  - Les travaux de traitement de pollution ou de matériaux contaminés, les grèves,
  - Les retards imputables aux services publics ou concédés,
  - Le règlement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une entreprise participant aux travaux ou encore de l'un de ses fournisseurs,
  - Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
  - Les troubles résultant de faits de guerre étrangère, de guerre civile, révolution, actes ou menaces d'actes de terrorisme ou de sabotage,
  - Les incendies et explosions,
  - La chute d'aéronef,
  - Les retards consécutifs aux vols, dégradations, actes de vandalisme dont les entreprises intervenant sur le chantier seraient les victimes,
  - Les effets directs et indirects liés à tous troubles résultant d'épidémies, infections endémiques, ou pandémies,
  - Les accidents de chantier,
  - Les retards consécutifs à des ruptures ou des difficultés d'approvisionnement de matériaux ou d'équipements (ci-après les « Circonstances Exceptionnelles »).

Auquel cas le délai sera interrompu pendant le double de la durée de l'évènement qui sera constaté par le maître d'œuvre ou l'entreprise générale.
- L'achèvement effectif des travaux liés au Projet du BENEFCIAIRE devra intervenir dans un délai de VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la signature de l'acte de vente définitif. Néanmoins, ce délai pourra faire l'objet d'une prorogation en cas de force majeure ou de circonstance exceptionnelle rendant impossible le respect de ce délai, lesquelles ont été ci-dessus mentionnées. Le délai sera interrompu pendant le double de la durée de l'évènement qui sera constaté par le maître d'œuvre ou l'entreprise générale.  
 En cas de non-respect de cet engagement les parties stipuleront une astreinte par jour d'infraction (tout jour commencé étant dû en entier) à la charge du BENEFCIAIRE, d'un montant de MILLE EUROS (1.000,00 euros), sans que cette astreinte puisse être considérée comme une tolérance. Le vendeur se réservant la possibilité de faire cesser l'infraction.  
 Le vendeur renonce en outre à toute action en dommages et intérêt.

- Les parties déclarent expressément dispenser Maître Cécile ZAMPINI, notaire à TOULOUSE et/ou Maître Régis PADILLA, notaire à PAMIERS, en charge de la rédaction de la promesse de vente et de la vente définitive de mettre en place une garantie quelconque pour le respect de cet engagement déclarant en faire leur affaire personnelle.
- le Promettant s'engage à consentir une servitude de passage en tréfonds d'un système d'arrosage et une servitude d'accrochage des plantations sur le pignon de la crèche compatible avec le domaine public.