



VILLE DE SAINT AUBIN DU CORMIER
ZAC DE LA BELLANGERIE - **TRANCHE 2B**

MACRO-LOT SOCIAL = 4 547 M²

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

Monsieur le Maire de la ville de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, dûment autorisé par le Conseil Municipal du 12 septembre 2022, signé ci-après le VENDEUR,

D'une part,

ET

Monsieur GASNIER PROMOTION, Président de la société GASNIER PROMOTION, dont le siège est situé PARC D ACTIVITES SEVAILLES 35340 LIFFRE.

Désignés ci-après l'ACQUEREUR,

D'autre part,

PREAMBULE :

La ZAC dite de la Bellangerie a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2008 qui a également tiré le bilan de la concertation. Le dossier de réalisation de la ZAC, sa programmation et son bilan financier ont été approuvés par délibération du 18 juin 2009.

Les objectifs poursuivis expriment la création d'un nouveau quartier liant qualité architecturale, urbanistique et environnementale, pas l'inscription des constructions en harmonie dans l'ensemble, la création d'un réseau de cheminements doux et la conservation des entités paysagères, la trame bocagère, les percées visuelles vers la campagne.

Le projet de la Bellangerie vise à offrir des espaces publics fédérateurs de liens et d'échanges. Structurés par le bâti, ces espaces sont aménagés selon les contraintes et qualités du site, de manière à favoriser la convivialité, à sécuriser les déplacements.

Le parti pris de l'aménagement doit permettre à inscrire le bâti dans la topographie en privilégiant une orientation favorable aux énergies renouvelables, et en mettant en valeur les volumes bâtis qui participent à l'harmonie de l'ensemble.

Réalisée par tranches successives, et après avoir finaliser une première tranche, la présente vente concerne l'immeuble situé dans la tranche 2b de la ZAC de la Bellangerie.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**ARTICLE 1 : Vente et désignation :**

Le VENDEUR, par ces présentes, s'engage à vendre sous les conditions suspensives et réserves ci-après stipulées et sous les conditions ordinaires et de droit, à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir des biens et des droits immobiliers dont la désignation suit ci-après sous le terme générique « immeuble ».

L'ACQUEREUR s'engage à construire l'ensemble immobilier de 31 logements, dont 10 maisons individuelles en R+1 et 1 collectif R+2 de 21 logements, sur le macro-lot social, cadastré ZI n°424, n°425, n°427, n°389 et n°392, d'une surface de **4 547 m²** et situé rue Elsa Triolet. Le programme sera ensuite cédé à NEOTOA.

ARTICLE 2 : Acte authentique :

L'acte authentique, réitérant la présente vente, devra être signé devant Maître BIHR au plus tard **DEUX MOIS** après la date de réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 6 ci-après.

L'acte authentique reprendra les clauses non périmées du présent compromis.

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble à compter du jour de la signature de l'acte authentique ci-avant prévue et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

ARTICLE 3 : Charges et conditions générales :

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions particulières suivantes :

- Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent se soumettre aux charges et conditions prévues au règlement de la zone de LA BELLANGERIE (devenu partie du Plan Local d'Urbanisme de la ville de SAINT-AUBIN DU CORMIER) et au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) annexé au présent compromis de vente.
- L'ACQUEREUR souffrira des servitudes passives de toute nature pouvant grever l'immeuble et profitera de celles actives qui y sont attachées, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude qui puisse le rendre impropre à sa destination.

- L'ACQUEREUR acquittera les impôts locaux, à compter du jour du transfert de propriété.
- L'ACQUEREUR prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de tout autre cause.

Si l'ACQUEREUR en fait la demande, il pourra être autorisé dans un délai qui sera fixé par la réponse à demande, si celle-ci est accueillie favorablement, à pénétrer sur le terrain pour y effectuer des sondages nécessaires à l'étude des sols, et à la condition de remettre le terrain dans l'état où il se trouvait avant les sondages. Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 4 : Prix :

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 180 075,56 € TTC (cent quatre-vingt mille soixante-quinze euros cinquante-six centimes toutes taxes comprises).

Se décomposant comme suit

- Prix hors taxes : 150 063 € HT (cent-cinquante mille soixante-trois euros hors taxes), soit un prix unitaire au m² de surface de plancher de 60 € HT.
- TVA sur prix global au taux en vigueur (20 %) : 30 012.56 (trente mille douze euros et cinquante-six centimes).

ARTICLE 5 : Modalités de paiement :

L'ACQUEREUR s'engage à verser le montant du prix du terrain à raison de :

- ~~L'acompte de 10% dans un délai maximal de 1 mois à compter de la signature du présent compromis de vente par l'ACQUEREUR et LE VENDEUR, soit 18 007,5 € (dix-huit mille sept euros et cinquante-six euros)~~
- ~~Le solde de 132 055,5 € (cent trente-deux mille cinquante-cinq euros et cinquante centimes) à la signature de l'acte authentique de vente et au plus tard dans les 5 mois maximum après la signature du présent compromis.~~
- Le solde de 180 075,56 € TTC (cent quatre-vingt mille soixante-quinze euros cinquante-six centimes toutes taxes comprises) à la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de non-réalisation de la vente selon les modalités et délais prévus à la présente promesse une somme de 10 % du prix HT, soit 18 007,5 € (dix-huit mille sept euros et cinquante-six euros), restera acquise au vendeur à titre d'indemnité forfaitaire.

ARTICLE 6 : Conditions suspensives

Les parties subordonnent formellement la perfection de la vente et le transfert de propriété aux conditions suspensives suivantes, sans lesquelles elles n'auraient pas contracté :

- Que le Conseil Municipal de la ville de SAINT-AUBIN DU CORMIER ait donné son accord aux présentes.
- Que l'ACQUEREUR ait obtenu les prêts nécessaires à l'acquisition du terrain et ce dans un délai maximal de 3 mois après la signature du compromis de vente **la délivrance du permis de construire purgé de tout recours et retrait.**
- **Que l'ACQUEREUR ait obtenu un permis de construire d'une surface de plancher de 2501.05 m² purgé de toute recours et retrait.**

En cas de refus du prêt, l'ACQUEREUR fournira au VENDEUR l'attestation de l'organisme bancaire.

ARTICLE 7 : Dispositions particulières :

Les délais tels qu'ils figurent dans le cahier des charges de cession de terrain et son annexe doivent être respectés.

ARTICLE 8 : Action résolutoire :

Conformément à l'article 1184 du code Civil instituant l'action résolutoire, la vente pourra être résolue à la demande du VENDEUR si les travaux de construction de la maison d'habitation n'ont pas débuté dans les six mois suivant la date à laquelle le permis de construire aura été accordé.

ARTICLE 9 : Frais :

Les frais, honoraires, etc., afférents à l'acte authentique seront acquittés par l'ACQUEREUR.
Pour information, le montant de ces frais pour le macro-lot social s'élève à **4 400.00 €** (quatre mille quatre cent euros).

ARTICLE 10 : Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en l'étude de Maître BIHR, notaire à SAINT-AUBIN-DU-CORMIER chargé de recevoir l'acte authentique.

ARTICLE 11 : Litiges :

Tout litige relatif à l'application du présent compromis et à ses suites sera de la compétence du Tribunal Administratif de RENNES.

Fait à SAINT AUBIN DU CORMIER, le,

En 2 exemplaires originaux, dont chacune des parties reconnaît avoir reçu et conservé une copie.

Le VENDEUR,

L'ACQUEREUR,

Le Maire de SAINT AUBIN DU CORMIER

Le Président de GASNIER PROMOTION

Envoyé en préfecture le 28/10/2022

Reçu en préfecture le 28/10/2022

Affiché le

ID : 035-213502537-20221024-2022_10_24_08-DE