

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU

CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

SEANCE DU 18 FEVRIER 2003

L'An Deux Mille Trois, le 18 Février

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni au siège qui a été fixé par arrêté préfectoral du 24 décembre 2002 à l'Hôtel de Ville d'Albi, sur convocation de Monsieur Michel MALATERRE-FOURES, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, en date du 11 Février 2003, en séance publique.

Président : Michel MALATERRE-FOURES Secrétaire : Monsieur Jean-Philippe ROQUES

Membres présents :

Membres titulaires :

Philippe BONNECARRERE, Christine DEVOISINS, Louis GOMBAUD, Michel FOURNIALS, Pierre FERRIERES, Laure SUDRE, Jean SICARD, Louis BARRET, Guy BORIES, Jean-Louis MATHIEU, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Robert RAYNAL, William NION, Claude JULIEN, Thierry ASTOULS, Félix TORRES, Marcel COULIOU, Jean-Marie GARCIA, Michel TREBOSC, Serge NEAU, Jacques LASSERRE, Michel MALATERRE-FOURES, Maryse BERTRAND, Michel DELPOUX, Viviane COMBES, Michel ALBINET.

Membres suppléants :

Frédéric ESQUEVIN, Josette BES, Gisèle DEDIEU, Michel FRANQUES, Laurence PUJOL, Isabella DUFOUR-BAUMGARTNER, Josian VAYRE, André BAUP, Bruno CRUSEL, Sarah LAURENS, Georges LACOMBE, Nicole CABASSOT, Doris HUCHEDE, Henri JALBAUD-PUECH, Patrick TRANIER, Claude RAMON, Elisabeth LARAUD, Francis MARCHAND, Francis CANOVAS, Christiane SEGURA, Pierre CRESPO, Eliane CARLES, Patrice MANGIONE, Jean-Philippe ROQUES.

Membres excusés :

Membres titulaires : Pierre-Yves LAMBOLEZ (pouvoir à Laurence PUJOL), Geneviève PARMENTIER (pouvoir à Michel FRANQUES), Didier GARDINAL (pouvoir à Gisèle DEDIEU), Olivier BRAULT (pouvoir à Josette BES), Pierre COSTES (pouvoir à Frédéric ESQUEVIN), Dominique BILLET (pouvoir à Isabella DUFOUR-BAUMGARTNER), Max AMIEL, Jean-Claude DE LAPANOUSE (pouvoir à Nicole CABASSOT), Christian CHAMAYOU (pouvoir à Henri JALBAUD-PUECH), Gérard POUJADE (pouvoir à Patrice MANGIONE).

Membres suppléants : Jacqueline LAPEYRE, Josette BOUIN, Elisabeth BOISARD, Christian BONZI, Bérengère MAUZY, Gérard FABRE, Pierre GUIRAUD, Christian MALGOUYRES, Jean-Claude RAFFANEL, Joëlle FRANQUES, Marcel CASSAGNES, Brigitte CARRERE DESFARGES, Jacques ANDRIEU.

Monsieur Michel ALBINET quitte la salle avant le vote de la délibération 2/26 et de la délibération 2/27, et revient avant le vote de la délibération 2/28.

Michel ALBINET et Christine DEVOISINS quittent la salle avant le vote de la délibération 2/35 et reviennent après le vote de la délibération 2/35.

()

()

2/34 : CONVENTIONS DE VENTE ET AUTRES CONVENTIONS AVEC LA SAFRA

Pilote : Direction Générale des Services

Autres services concernés par le présent rapport : économie
ADL, Foncier

Monsieur Michel ALBINET, rapporteur

Par délibération du SIAT n° 2/21, du 4 octobre 2001, a été approuvé le projet d'aménagement d'une zone à usage industriel et de service sur un ensemble de parcelles figurant au cadastre de la Commune de Terssac, aux lieux-dits Jean Thomas et Vedel, sections AK et AI, compris entre les ZAC d'Albipôle et de Fonlabour.

Pour mener à bien cette opération, le SIAT a décidé par délibérations N° 6/10 du 15 Mars 2002 et N° 1/18 du 16 Mai 2002, de soumettre ce projet à enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique, et le périmètre des parcelles concernées à enquête parcellaire.

Par la même délibération, le SIAT avait autorisé son président à procéder aux acquisitions nécessaires pour la réalisation de cette zone d'activités, y compris par voie d'expropriation, si aucun accord ne s'avérait possible.

Par délibération du 20 juin 2002, le SIAT a sollicité la Commune de Terssac pour la mise en place d'une procédure de Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) sur la zone projetée. Cette procédure a été approuvée par délibération du 19 décembre 2002, fixant la participation des constructeurs au titre du P.A.E, à 33, 41 € par m² de S.H.O.N.

Par délibérations du 24 janvier 2002 et du 20 juin 2002, le SIAT a approuvé le projet de cession de terrains d'une contenance approximative de 60 000 m², compris dans le périmètre de la zone projetée, à la SAFRA qui envisage l'extension de ses installations principalement sur le territoire de la Commune de Terssac et prévoit la construction, en plusieurs phases, de bâtiments à usage industriel ou commercial, à condition que cette dernière vocation soit en relation directe avec son activité industrielle. Cette cession devant intervenir moyennant le prix de 0,50 € hors taxe, le mètre carré, déterminé compte tenu et déduction faite de l'allègement de coût foncier d'un montant de 3 € le m².

Suite à l'étude de faisabilité engagée par la SAFRA, l'extension industrielle devrait avoir pour assiette les terrains ou partie de terrains, propriété du SIAT, dont la désignation suit :

↳ Les entières parcelles, figurant au cadastre de la Commune de Terssac section AK, sous les numéros 10, 11, 12, 14, 15, 17 et 19, pour une contenance de 1 ha 43 a 15 ca.

↳ Partie de la parcelle cadastrée sous le numéro 18 de la section AK d'une contenance approximative de 44 a 40 ca.

↳ Partie de la parcelle cadastrée sous le numéro 20 de la section AK d'une contenance approximative de 1 ha 63 a 50 ca ;

↳ Partie de la parcelle cadastrée sous le numéro 23 de la section AK d'une contenance approximative de 92 a 10 ca ;

Cette extension porterait en outre sur partie de parcelles incluses dans le périmètre pour lequel le SIAT a décidé de diligenter la procédure d'expropriation précitée, et figurant au cadastre de la Commune de Terssac, section AK numéros 9, 21 et 22.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération ayant par délibération du 6 février 2003 déclarée d'intérêt communautaire l'aménagement, l'entretien et la gestion de la zone d'activité de Albi-Terssac, celle-ci est substituée de plein droit au SIAT. L'Arrêté Préfectoral de dissolution du SIAT est en cours de rédaction.

Aux fins de formaliser les accords intervenus à ce jour entre le SIAT et la SAFRA, je vous propose que la Communauté d'agglomération de l'Albigeois conclut avec la SAFRA un sous seing privé portant conventions de:

↳ Vente à la SAFRA ou à ses substitués des parcelles propriété du SIAT, moyennant le prix de 0,50 € hors taxe, le mètre carré, approuvé par délibération du 20 juin 2002 précitée.

↳ Engagement de la Communauté d'Agglomération de poursuivre jusqu'à son terme la procédure d'expropriation approuvée par délibération du 16 mai 2002 et de rétrocéder aux mêmes prix et conditions à la SAFRA ou à ses substitués, les parties de parcelles concernées par son projet.

↳ Engagement de la SAFRA d'acquérir lesdites parcelles, dans un délai de 3 mois de la demande qui en sera faite.

↳ Engagement de la SAFRA de réaliser les constructions afférentes aux quatre phases de son projet industriel au plus tard :

- le 3 janvier 2005 pour les phases 1 et 2 ;
- le 3 janvier 2013 pour les phases 3 et 4.

Considérant d'une part, que l'extension envisagée par la SAFRA représente, eu égard au process industriel, un tout indissociable, l'ensemble des terrains mentionnés ci-dessus étant nécessaires à la bonne fin de cette opération, d'autre part, que la cession consentie par le SIAT est faite dans le seul but de favoriser sur le périmètre de son secteur d'activités, l'implantation ou l'extension d'entreprises à vocation dominante industrielle, artisanale ou de service, deux conditions résolutoires sont prévues dans le projet de sous seing privé ci-annexé.

L'une au profit de la Communauté d'Agglomération exclusivement, prévoyant que dans le cas où la SAFRA ou ses substitués, n'auraient pas réalisé les constructions envisagées aux différentes phases du programme envisagé dans les délais prévus interviendrait la résolution de la vente, au seul gré de la Communauté d'Agglomération qui aura la faculté soit de l'exercer soit d'y renoncer. Etant précisé que cette résolution ne pourrait s'exercer que relativement aux terrains compris dans une phase du

programme envisagé qui ne serait pas construite suivant les modalités et délais prévus ci-dessus et en aucun cas sur les terrains compris dans la ou les phases dont les constructions prévues seraient achevées.

L'autre au profit de la SAFRA exclusivement, disposant que la vente portant sur les terrains propriété du SIAT sera partiellement résolue purement et simplement dans le cas où le SIAT ne serait pas en mesure de rétrocéder à la SAFRA, aux mêmes conditions les parcelles ou parties de parcelles nécessaires à la réalisation de son projet, et ce au plus tard le 31 décembre 2007.

Pour l'application de cette dernière condition résolutoire il est stipulé ce qui suit :

↳ Si le programme de construction de la phase 3 ne peut se réaliser en raison de la non acquisition par la Communauté d'Agglomération des parties de parcelles nécessaires à sa réalisation, la résolution s'exercera sur les terrains objet de la phase 3 ;

↳ Si le programme de construction de la phase 4 ne peut se réaliser en raison de la non acquisition par la Communauté d'Agglomération des terrains nécessaires à sa réalisation, la résolution s'exercera sur les terrains objet de ladite phase ainsi que sur l'ensemble des terrains et constructions objet de la phase 2.

La réalisation d'une de ces deux conditions résolutoires aura pour conséquence le remboursement par la Communauté d'Agglomération soit du prix d'achat des terrains, des frais d'actes et des impenses, soit en outre du coût des constructions déjà édifiées. Pour l'application de cette clause, il est convenu que le prix d'achat des terrains sera celui stipulé aux actes d'achat par la SAFRA, soit 0,50 € le mètre carré. Quant aux constructions et aux impenses, leur évaluation se fera suivant leur valeur historique, amortissements non déduits et après déduction des subventions perçues pour la phase considérée.

Pendant une durée de 15 ans, à compter de la régularisation authentique des conventions de vente et autres conventions précitées, il est fait réserve expresse au profit de la Communauté d'Agglomération, d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie des biens immobiliers objet du sous seing privé, selon les modalités prévues dans le projet de sous seing privé ci-annexé. Ledit pacte de préférence est évalué à 100 euros.

Les frais de raccordement de l'immeuble à construire aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par la SAFRA y compris les frais de création d'un dispositif de traitement de dépollution des eaux de ruissellement provenant de la parcelle considérée.

Le SIAT procédera à l'évacuation de la terre entreposée sur la partie de la parcelle cadastrée sous le n°20 de la section AK, ainsi qu'au décapage de la terre naturelle de l'ensemble des parcelles acquises, selon les modalités et délais prévus dans le projet de sous seing privé ci-annexé.

Les frais d'acte seront supportés par l'acquéreur, les frais de géomètre par la Communauté d'Agglomération et la SAFRA à concurrence de moitié chacun, les frais inhérent à l'établissement de tout certificat parasitaire seront supportés par la Communauté d'Agglomération.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les délibérations du SIAT des 4/10/2001, 15/03/2002, 16/05/2002, 20/06/2002, 24/01/2002.

VU la délibération de la Commune de Terssac du 19 décembre 2002, concernant la mise en œuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E) sur le secteur compris entre la ZAC d'Albipôle et celle de Fonlabour ;

VU le projet de sous seing privé portant conventions de ventes et autres conventions, ci-annexé ;

Considérant la Création de la Communauté d'Agglomération par Arrêté Préfectoral du 24 décembre 2002.

Considérant la délibération du 6 janvier 2003 reçue en Préfecture le 13 Janvier relative à l'intérêt communautaire de la zone Albi-Terssac ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 Février

ENTENDU le présent exposé

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

APPROUVE

Le projet de sous seing privé portant conventions de ventes et autres conventions, ci annexé.

DIT

Que les frais inhérents à ces conventions seront supportés comme suit :

↳ Par la SAFRA pour les frais d'acte.

↳ Par la Communauté d'Agglomération et la SAFRA, à concurrence de moitié chacun, pour les frais de géomètre.

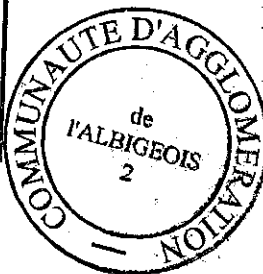
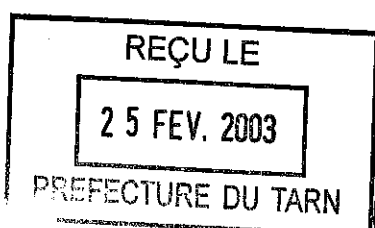
↳ Par la Communauté d'Agglomération pour les frais relatifs à l'établissement de certificats parasitaires.

AUTORISE

Monsieur le Président à poursuivre cette opération et à accomplir toutes les formalités qui s'avèreraient nécessaires et notamment à signer le sous seing privé ci-annexé, dès après les mesures de publicité légale de la présente délibération.

PRECISE

que les crédits nécessaires seront prévus au budget 2003.



Pour extrait conforme,
Fait les jour, mois, an susdits,

Le Président,
Michel MALATERRE-FOURÈS

103895 03
JPA/PL/OC

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)

Dénommée sous le vocable « LE VENDEUR »

ACQUEREUR

La Société dénommée **SOCIETE ALBIGEOISE DE FABRICATION ET DE REPARATIONS AUTOMOBILES (SAFRA)**, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 750.000 EUROS, dont le siège est à ALBI (81000), BORNE N° 5, rue Copernic - ZAC DE FONLABOUR, identifiée au SIREN sous le numéro 085 520 195 000 18 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d' ALBI.

Représentée par Monsieur Serge **BODOIRA**, Administrateur de société, demeurant à ALBI (Tarn) 7102 Avenue Gambetta.

Agissant aux présentes en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite société, fonctions auxquelles il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 juin 2000 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée.

Spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du , dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée.

Dénommé sous le vocable « L'ACQUEREUR »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

PREALABLEMENT, les soussignés, ès-dites qualités, font l'exposé préliminaire ci-après :

EXPOSE PRELIMINAIRE

I - 1°) La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, actuellement aux droits du **S.I.A.T.**, est propriétaire d'un bien immobilier situé commune de **TERSSAC**, lieudit « **Vedel** » consistant en diverses parcelles de terre d'un seul tenant, à vocation dominante industrielle, artisanale et de services.

Ces parcelles figurent au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	10	VEDEL	00ha 85a 45ca
AK	11	VEDEL	00ha 11a 55ca
AK	12	VEDEL	00ha 19a 95ca
AK	14	VEDEL	00ha 26a 05ca
AK	15	VEDEL	00ha 00a 44ca
AK	17	VEDEL	00ha 03a 08ca
AK	18	VEDEL	00ha 44a 82ca
AK	19	VEDEL	00ha 43a 15ca
AK	20	VEDEL	01ha 75a 51ca
AK	23	VEDEL	01ha 79a 08ca
Total surface :			05ha 89a 08ca

EFFET RELATIF :

- A l'origine, le bien sus-désigné appartenait au **SYNDICAT INTERCOMMUNAL ALBI-TERSSAC (S.I.A.T.)**, aux droits duquel se trouve aujourd'hui la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**,

Par suite de l'acquisition qu'il en avait faite avec d'autres biens, des consorts **MEDALLE**, aux termes d'un acte reçu par Maître **Francis VABRE**, Notaire associé à **CARMAUX (Tarn)**, le 27 février 1998, formalisé au bureau des Hypothèques d'**ALBI**, le 2 mars 1998, volume 1998P, numéro 1319.

- (Analyse du transfert de l'actif du **S.I.A.T.** à la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**).

2°) Afin de permettre la réalisation d'une zone d'activités à vocation économique, industrielle et de services sur le site de « **Jean Thomas** » et « **Vedel** », compris entre les ZAC d'**ALBIPOLE** et de **FONLABOUR**, le **S.I.A.T.**, aux droits duquel se trouve la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, par délibération en date des 4 octobre 2001, 15 mars 2002 et 16 mai 2002, a autorisé son Président à procéder, par tous moyens, y compris par voie d'expropriation, à l'acquisition de diverses parcelles concernées par ce projet d'aménagement, sises dite commune de **TERSSAC**, figurant au cadastre sections **AK** et **AI**, notamment savoir :

- des consorts **ROULENQ**, une parcelle de terre cadastrée sous le numéro 9 de la section **AK**, pour une contenance de 47a 18ca ;
- des consorts **BUGAREL**, une parcelle de terre cadastrée sous le numéro 21 de la section **AK**, pour une contenance de 38a 27ca ;
- de Monsieur et Madame **BOUBINET**, une parcelle de terre cadastrée sous le numéro 22 de la section **AK**, pour une contenance de 32a 52ca ;

3°) Par délibération du 24 janvier 2002, le **S.I.A.T.**, aux droits duquel se trouve la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, a approuvé le projet de cession de terrains à la **SAFRA** qui envisage l'extension de ses installations principalement sur le territoire de la Commune de TERSSAC et prévoit la construction, en plusieurs phases, de bâtiments à usage industriel ou commercial, à condition que cette dernière vocation soit en relation directe avec son activité industrielle, pour une surface hors œuvre nette totale d'environ **16.000 mètres carrés SHON**.

Par la même délibération, le **S.I.A.T.**,

aux droits duquel se trouve la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, a confié au Pôle ADL de la Ville d'ALBI, l'étude de faisabilité et de simulation de mise en place d'une procédure de Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.), par la Commune de TERSSAC, pour réaliser et financer l'aménagement du secteur compris entre les zones d'activité d'Albi Pôle et de Fonlabour.

Par la délibération précitée du 20 juin 2002, le **S.I.A.T.**, aux droits duquel se trouve la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, après avoir pris connaissance de cette Etude de faisabilité et de simulation, a

- approuvé la cession à la **SAFRA**, des terrains sis sur le territoire de la commune de TERSSAC, lieudit « Vedel », d'une contenance approximative de 60.000 m2 environ, moyennant un prix de zéro euro et cinquante centimes (**0,50 €**) hors taxes le mètre carré, déterminé compte tenu et déduction faite de l'allègement de coût foncier d'un montant de trois euros (**3 €**) le mètre carré.

- sollicité de la Commune de TERSSAC la procédure de mise en place de ladite procédure de P.A.E.

La mise en place de ladite procédure du P.A.E. a été approuvée par le Conseil Municipal de la commune de TERSSAC, par délibération du 19 décembre 2002, fixant la participation au titre du P.A.E., à **33, 41 €** par m2 de S.H.O.N. Une copie de cette délibération et des pièces techniques annexes sont demeurées ci-jointes et annexées après visa des soussignés, es-dites qualités.

4°) La **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI** :

Est propriétaire :

- d'une parcelle cadastrée commune de TERSSAC sous le numéro 16 de la section AK pour une contenance de 05a 38ca qui sera cédée à la **SAFRA** aux mêmes prix et conditions que celles des présentes ainsi qu'il résulte d'un courrier dudit organisme en date du 19 Décembre 2002, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après visa des soussignés,

- et d'une partie de parcelle, soit une contenance d'environ 08a 38ca, portant sur une parcelle cadastrée au nom de la C.C.I. dite commune d'ALBI sous le numéro 114 de la section CO, lieudit Fonlabour, pour une contenance de 20a 58 ca, dont la totalité est concernée par le projet de la **SAFRA**, anciennement cadastrée sous les anciens numéros ou parties de numéros 22 et 24 de la section CO,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean ASPECT, notaire associé à ALBI, le 14 Novembre 1974, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ALBI, le 19 Novembre 1974, volume 2616, n° 39.

A ce sujet, il est ici précisé que lors de la rénovation du cadastre de la Commune d'ALBI, une partie de la parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 21 de la section CO, propriété des consorts MEDALLE, soit une contenance approximative de 1.312,70 m² a été comprise par erreur dans ladite parcelle cadastrée sous le numéro 114 de la section CO, dont le surplus est la propriété de la C.C.I.

Les Consorts MEDALLE, à l'exception de Monsieur François MEDALLE, l'un des co-indivisaires, ont accepté de rétablir la véritable situation et de céder à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI, ladite contenance de 1.312,70 m² à prendre dans la parcelle cadastrée sous le numéro 114 de la section CO. Devant le refus dudit Monsieur François MEDALLE de régulariser cette situation, ses co-indivisaires l'ont assigné devant le Tribunal de Grande Instance d'ALBI, suivant exploit de la S.C.P. VIAELLE, MERLE-BERAL, Huissiers de Justice à ALBI, en date du 29 Juillet 2002, à l'effet d'être autorisés, conformément aux dispositions de l'article 815 du Code Civil, à vendre à la C.C.I. notamment la partie de parcelle cadastrée sous le numéro 114 de la section CO (ancien numéro 21 p de la même section).

Une photocopie de l'assignation dont s'agit est demeurée ci-jointe et annexée après visa des soussignés, ès-qualités.

5°) Enfin, le S.I.A.T., aux droits duquel se trouve la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, a diligenté une procédure d'utilité publique et parcellaire (D.U.P.) portant, avec plus grande contenance, sur les parcelles cadastrées sous les numéros 9, 21 et 22 de la section AK, ainsi qu'il résulte de ce qui a été indiqué ci-dessus et de la délibération précitée du 16 mai 2002 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après visa des soussignés.

- II - Par Arrêté de Monsieur le Préfet du Tarn du.....portant création de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, le patrimoine du S.I.A.T. a été transféré au bénéfice de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**.

Une copie dudit Arrêté et de ses pièces annexes sera déposée, dans les meilleurs délais, au rang des minutes de la S.C.P. Eric AUBRY et Jean-Paul AUBRY, notaires associés à ALBI, aux fins de publication au Fichier Immobilier et d'opposabilité aux tiers.

- III - A) De son côté, la **SAFRA**, souhaitant étendre son activité actuellement exploitée sur divers immeubles contigus aux biens sus-désignés, a engagé une étude de faisabilité en vue de la construction, sur le site ci-après défini, de divers bâtiments à vocation dominante industrielle, ou commerciale à condition que cette dernière vocation soit en relation directe avec son activité industrielle.

Cette extension industrielle doit avoir pour assiette les biens immobiliers ou partie des biens immobiliers ci-après désignés, savoir :

- partie de la parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC, sous le numéro 9 de la section AK, pour une contenance approximative de 43a 20ca, propriété des consorts ROULENQ,

- les entières parcelles cadastrées commune de TERSSAC sous les numéros 10, 11, 12, 14, 15, 17 et 19 de la section AK, pour une contenance totale de 1ha 89a 67ca, propriété de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**;
- l'entière parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC sous le numéro 16 de la section AK, pour une contenance de 05a 38ca, propriété de la **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI** ;
- l'entière parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC sous le numéro 114 de la section AK, pour une contenance de 20a 58 ca, propriété de la **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALBI** ;
- partie de la parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC sous le numéro 18 de la section AK, pour une contenance approximative de 44a 40ca propriété de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**;
- partie de la parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC sous le numéro 20 de la section AK, pour une contenance approximative de 1ha 63a 50ca propriété de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**;
- partie de la parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC sous le numéro 21 de la section AK, pour une contenance approximative de 24a 80ca propriété des consorts BUGAREL ;
- partie de la parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC, sous le numéro 22 de la section AK, pour une contenance de 84ca, propriété de Mr et Mme BOUBINET ;
- partie de la parcelle cadastrée dite commune de TERSSAC, sous le numéro 23 de la section AK, pour une contenance approximative de 92 a 10 ca, propriété de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**;

B) Le représentant de la **SAFRA** précise tout d'abord que l'extension envisagée représente un tout indissociable, l'ensemble des terrains situés commune de TERSSAC, ci-dessus désignés, étant nécessaire à la bonne fin de cette opération.

Par suite, il considère comme indispensable la cession ultérieure à la Société qu'il représente des parcelles cadastrées sous partie des numéros 9, 21 et 22 de la section AK, qui ne sont pas actuellement la propriété de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** mais pour l'expropriation desquelles elles ont été incluses dans le périmètre de la D.U.P sus-relatée par délibération du Comité Syndical du **S.I.A.T.** aux droits duquel se trouve la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, du 16 Mai 2002, numéro 1/18.

La SAFRA se propose de réaliser son projet industriel en quatre phases :

- 1^{re} phase : Elle aura pour emprise les parcelles ou parties de parcelles cadastrées sous les numéros 16, 17, 18 et 20 de la section AK, Commune de TERSSAC et 114 de la section CO, Commune d'ALBI, pour une contenance d'environ 1ha 31a 91 ca, sur lesquelles seront édifiées deux bâtiments d'une SHON totale de 2.600 m².

Cette réalisation devra être réalisée au plus tard le trois janvier deux mille cinq.

- 2^e phase : Elle aura pour emprise les parcelles ou parties de parcelles cadastrées sous les numéros 11, 12, 14, 15, 16 et 18 de la section AK, Commune de TERSSAC et 114 de la section CO, Commune d'ALBI, pour une contenance d'environ 66a 73ca, sur lesquelles sera édifié un bâtiment d'une SHON de 1.000 m².

Cette réalisation devra être réalisée au plus tard le trois janvier deux mille cinq.

- 3^e phase : Elle aura pour emprise les parcelles ou parties de parcelles cadastrées sous les numéros 10, 20, 21, 22 et 23 de la section AK, Commune de

TERSSAC, pour une contenance d'environ 1ha 12a 17ca, sur lesquelles seront édifiées deux bâtiments d'une SHON totale de 3.300 m².

Cette réalisation devra être réalisée au plus tard le trois janvier deux mille treize.

4° phase : Elle aura pour emprise les parcelles ou parties de parcelles cadastrées sous les numéros 9, 10, 11, 12, 16, 18, 19, 20 et 23 de la section AK, Commune de TERSSAC et 114 de la section CO, Commune d'ALBI, pour une contenance d'environ 2HA 77a 54ca, sur lesquelles seront édifiées un bâtiment d'une SHON de 8.900 m².

Cette réalisation devra être réalisée au plus tard le trois janvier deux mille treize.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS DE VENTE ET AUTRES CONVENTIONS FAISANT L'OBJET DES PRESENTES :

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à **L'ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives **LE BIEN IMMOBILIER** ci-après désigné.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

DESIGNATION

Sur la commune de TERSSAC (Tarn), leudit « Vedel », diverses parcelles de terre contigües,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les numéros ou parties de numéros ci-après désignés, savoir :

- entières parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	10	VEDEL	00ha 85a 45ca
AK	11	Id°	00ha 11a 55ca
AK	12	Id°	00ha 19a 95ca
AK	14	Id°	00ha 26a 05ca
AK	15	Id°	00ha 00a 44ca
AK	17	Id°	00ha 03a 08ca
AK	19	Id°	00ha 43a 15ca

D'une contenance totale de 01ha 89a 67ca

- **partie de la parcelle** cadastrée sous le numéro 18 de la section AK, pour une contenance approximative de 44 a 40 ca,

- **partie de la parcelle** cadastrée sous le numéro 20 de la section AK, pour une contenance approximative de 1ha 63 a 50ca,

- **partie de la parcelle** cadastrée sous le numéro 23 de la section AK, pour une contenance approximative de 92 a 10 ca,

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées sous les numéros 18, 20 et 23 de la section AK, desquelles seront distraites les surfaces vendues, seront divisées au moyen d'un document d'arpentage qui sera établi par tout géomètre-expert de leur choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après visa.

Les frais de ce document d'arpentage seront supportés par les parties à concurrence de moitié chacune.

PLANS

Les biens vendus figurent sur deux plans établis par la S.C.P. d'ARCHITECTES, 2, rue de la Poudrière à ALBI, à l'échelle de 1/2500°, demeurés ci-joints et annexés aux présentes après avoir été visés par les soussignés, ès-dites qualités.

TRAVAUX

Le représentant de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** oblige ladite communauté qu'il représente à exécuter ou faire exécuter les travaux prévus au plan d'Aménagement de Zone suivant les modalités et dans les délais prévus audit plan.

Une copie certifiée conforme, du P.A.E. est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après visa des soussignés, ès-dites qualités.

Outre les travaux prévus au P.A.E., le **VENDEUR** déclare et **L'ACQUEREUR** reconnaît que divers travaux doivent être effectués par **LE VENDEUR**, aux frais de ce dernier, savoir :

- décapage de la terre naturelle de toutes les surfaces acquises;
- évacuation de la terre entreposée sur la partie de la parcelle cadastrée sous le n° 20 de la section AK;

En outre, une attestation sur l'état parasitaire de moins de trois mois de date de délivrance devra être produite lors de l'enlèvement des terres végétales aux frais de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** qui devra faire son affaire personnelle de la présence de termites et de leur traitement.

Ces travaux devront être réalisés par la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** ce à quoi Monsieur l'oblige, au plus tard dès l'obtention des Permis de construire de chaque phase concernée.

Si pour des raisons techniques, les terres végétales excédentaires devaient être stockées sur des terrains non concernés par la ou les phases en cours, ce stockage devra être effectué de manière harmonieuse et les terres évacuées au plus tard dans un délai de 2 ans après l'obtention du Permis de construire.

EXECUTION DES TRAVAUX

Etant expressément convenu qu'au cas où lesdits travaux ne seraient pas exécutés aux dates ci-dessus convenues le **VENDEUR** s'oblige à régler à **L'ACQUEREUR** qui l'accepte, une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1.000 EUR) par jour de retard à titre de clause pénale sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai, et sans préjudice du droit de **L'ACQUEREUR** de poursuivre l'exécution des travaux.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas d'exécution partielle des travaux.

SERVITUDES DE PASSAGE DE DIVERS RESEAUX

A titre de servitude réelle et perpétuelle, l'**ACQUEREUR** s'engage, si nécessaire, à constituer au profit de tout fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant pour le besoin de leurs activités et ne pourra en aucun cas porter préjudice, par sa réalisation, au projet de la **SAFRA**.

En outre, **L'ACQUEREUR** devra laisser, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le **VENDEUR**, ou ses ayants-cause, passer sur la voie de son site pour accéder aux 2 bassins de rétention pluviales n° 1 et 2 et permettre leur entretien, tout sans indemnité.

EFFET RELATIF

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** est propriétaire des biens vendus par suites des faits et actes énoncés sous les § 1 - 1°) et II de l'exposé préliminaire qui précède.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état du sol et du sous-sol ou de différence de contenance, même supérieure à un vingtième, de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il existe, à sa connaissance les servitudes particulières suivantes sur l'immeuble : néant, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Il est précisé que la taxe foncière sera répartie prorata temporis entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ce dernier s'engageant à rembourser le **VENDEUR** de la quote-part pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CINQUANTE CENTIMES D'EUROS (0,50€) HORS TAXES le mètre carré métré**, le métrage devant être effectué par Géomètre-Expert aux frais du vendeur, lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS
(C2A)

Monsieur , ès-dites qualités, oblige la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** qu'il représente,

1°) à poursuivre jusqu'à son terme les procédures d'expropriation entreprises, notamment, à l'encontre :

- des consorts ROULENQ, sur une parcelle de terre cadastrée sous le numéro 9 de la section AK, pour une contenance de 47a 18ca ;
- des consorts BUGAREL, sur une parcelle de terre cadastrée sous le numéro 21 de la section AK, pour une contenance de 38a 27ca ;
- de Monsieur et Madame BOUBINET, sur une parcelle de terre cadastrée sous le numéro 22 de la section AK, pour une contenance de 32a 52ca

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** prend à cet égard une obligation de moyen et non une obligation de résultat. La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** s'oblige à conduire la procédure d'expropriation avec diligence et à en tenir informée la **SAFRA**.

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** ne s'engage pas sur le succès et la date d'achèvement des procédures de transfert forcé des parcelles suscitées.

Etant expressément convenu que l'obligation de moyen et le non obligation de résultat prises ci-dessus ne pourront en aucun cas, préjudicier au bénéfice de la deuxième condition résolutoire stipulée ci-après au seul profit de la **SAFRA**, dans le cas d'insuccès de ladite procédure d'expropriation.

2°) Et à céder, dès la fin de la procédure d'expropriation, ultérieurement lesdites parcelles aux mêmes prix et conditions que celles des présentes à la **SAFRA** ou à ses substitués, ce à quoi cette dernière s'oblige à acquiescer dans les 3 mois de la demande qui en sera faite.

CONDITIONS RESOLUTOIRES

En raison des spécificités particulières des présentes conventions, il sera prévu, lors de la réitération des présentes, par acte authentique, les conditions résolutoires ci-après.

Première condition résolutoire : au profit de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A) exclusivement.

La présente cession étant faite par la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** dans le seul but de favoriser sur le périmètre de son secteur d'activité, l'implantation ou l'extension d'entreprises à vocation principalement industrielle, artisanale ou de service, les soussignés conviennent que la vente sera résolue purement et simplement, de la manière ci-après indiquée, dans le cas où la **SAFRA**, ou ses substituées, n'auraient pas réalisé les constructions prévues aux différentes phases du programme envisagé dans les délais ci-dessus prévus.

En tout état de cause la résolution ne pourra s'exercer que relativement aux terrains compris dans une phase du programme envisagé qui ne serait pas construite suivant les modalités et dans les délais prévus ci-dessus. Elle ne pourra, en aucun cas,

s'exercer sur les terrains compris dans la ou les phases dont les constructions prévues ont été achevées.

Cette condition résolutoire est stipulée dans l'intérêt de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** (ou de ses ayants cause), qui aura, à son seul gré, la faculté de l'exercer ou d'y renoncer.

Elle sera considérée comme défaillie si les constructions prévues pour chaque phase concernées sont réalisées dans les délais prévus.

Deuxième condition résolutoire : au profit de la SAFRA exclusivement.

La vente des parcelles sus-désignées objet des présentes étant faite pour permettre à la **SAFRA** d'étendre son activité et la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** n'étant pas, à ce jour, propriétaire de l'ensemble des parcelles formant l'assiette de l'extension projetée, les soussignés conviennent que la vente sera partiellement résolue purement et simplement de la manière ci-après indiquée, dans le cas où la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** n'aurait pas rétrocédé à la **SAFRA**, aux mêmes conditions que celles des présentes, les parcelles cadastrées dite Commune de TERSSAC, sous les parties des numéros ou parties de numéros 9, 21 et 22 de la section AK, et ce au plus tard le 31 décembre 2007.

Pour l'application de cette condition résolutoire, il est stipulé ce qui suit :

- si le programme de construction de la phase 3 ne peut se réaliser en raison de la non acquisition par la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** des parties de parcelles cadastrées sous les numéros 21 et 22 de la section AK, Commune de TERSSAC, la résolution s'exercera sur les terrains objet de la phase 3.

- et si le programme de construction de la phase 4 ne peut se réaliser en raison de la non acquisition par la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** de la partie de la parcelle cadastrée sous le numéro 9 de la section AK, dite Commune de TERSSAC, la résolution s'exercera sur les terrains objet de ladite phase ainsi que sur l'ensemble des terrains et constructions objet de la phase 2.

Cette condition résolutoire est stipulée dans l'intérêt de la **SAFRA** ou de ses ayants-cause qui aura, à son seul gré, la faculté de l'exercer ou d'y renoncer.

Elle sera considérée comme défaillie si les parcelles sus-désignées sont cédées par la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** à la **SAFRA** dans le délai ci-dessus prévu.

Conditions communes

En cas de réalisation de l'une des conditions résolutoires dans les termes et suivant les modalités ci-dessus définies, celle-ci sera notifiée suivant le cas à la **SAFRA** ou à ses substitués ou à la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)**, par acte extra-judiciaire. Elle aura pour conséquence le remboursement par la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A)** soit du prix d'achat des terrains, des frais d'acte et des impenses, soit en outre du coût des constructions déjà édifiées, payable comptant suivant les modalités de la comptabilité publique, lequel devra intervenir au plus tard dans un délai de six mois du jour de la notification précitée. Le tout relativement à la phase concernée.

Pour l'application de cette clause, il est ici convenu que le prix d'achat des terrains sera celui stipulé aux actes d'achat par la SAFRA, soit 0,50 € H.T. le mètre carré.

Quant aux constructions et aux impenses, leur évaluation se fera suivant leur valeur historique, amortissements non déduits et après déduction des subventions perçues pour la phase considérée.

PACTE DE PREFERENCE

Le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes par l'**ACQUEREUR** qui l'accepte expressément, et ce pendant une durée de 15 ans à compter du jour de la régularisation authentique des présentes conventions.

Ce pacte ne s'appliquera pas lors de la cession par tout crédit-bailleur à la société **SAFRA** des biens objet des présentes.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Si une vente amiable doit intervenir, le **VENDEUR** aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'**ACQUEREUR** aura traité, et qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne courra pas.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au cédant son refus d'acquiescer ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si une adjudication intervient, le **VENDEUR** aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le **VENDEUR** devra être informé de l'adjudication par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant la date fixée pour celle-ci. A cette lettre recommandée qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré pourra être cédé librement aux ayants-cause du bénéficiaire.

Le présent pacte est évalué à CENT EUROS (100 Euros).

CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

1/ Que l'**ACQUEREUR**, s'agissant d'une personne morale, ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

2/ Que des titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** a déclaré ci-dessus.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant sans recours contre quiconque.

3/ Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

4/ Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

ETAT PARASITAIRE

Un état parasitaire de moins de trois mois d'antériorité devra être délivré le jour de la signature de l'acte constatant la réalisation des présentes, ledit état ne devant pas révéler la présence de termites.

En cas de résultat positif, la présente condition sera considérée comme défaillie et les présentes comme caduques sans qu'il soit besoin d'aucune formalité. Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura seul la faculté de renoncer à cette condition suspensive et pourra seul poursuivre la réitération des présentes par acte notarié, à ses risques et périls, mais aux mêmes prix et conditions que ceux prévus dans la présente convention, sans pouvoir exiger du **VENDEUR** aucune diminution du prix ni réalisation des travaux prescrits.

OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME

En outre, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** auprès de l'autorité compétente d'un certificat d'urbanisme « préopérationnel » conformément à l'article L 410-1 deuxième alinéa du Code de

l'Urbanisme, pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction de divers bâtiments industriels d'une S.H.O.N. totale minimale de seize mille (16.000) mètres carrés en quatre phases, suivant le projet énoncé sous le paragraphe « -II - B) » de l'exposé préliminaire qui précède.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à en effectuer la demande dans le délai de un mois des présentes et à en justifier à toute demande du **VENDEUR**. Tout retard dans le dépôt de la demande ne pouvant être invoqué pour obtenir une prorogation des présentes.

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 pour la réalisation des bâtiments prévus aux phases 1 et 2 de l'opération objet des présentes, savoir :

- Construction de :
 - Deux bâtiments d'une SHON totale de 2.600 m2 sur les parcelles objet de la phase 1.
 - Un bâtiment d'une SHON totale de 1.000 m2 sur les parcelles objet de la phase 2.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de ce dernier du dépôt de la demande de permis de construire recevable et conforme à la législation et ce dans le délai de 6 mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, la condition sera réputée réalisée pour application de la clause pénale ci-après, et le **VENDEUR** pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

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 le terrain 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 ; à défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre ; le tout, en cas de non-réalisation des présentes, à charge pour l'**ACQUEREUR** de remettre le **BIEN** en état à ses frais.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas 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.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- I - Si la demande de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration avant le , la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition ;

II - Si le permis est accordé avant le délai de 9 mois des présentes, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder sur le **BIEN** à l'affichage du permis de construire dans les huit jours de la réception de celui-ci, et à justifier auprès du **VENDEUR** de la réception dudit permis par lettre recommandée et de l'affichage de celui-ci tant sur le **BIEN** qu'en Mairie par constat d'Huissier. Cette justification ne s'impose que si l'**ACQUEREUR** est un professionnel de l'immobilier.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours dans les deux mois de son affichage tant en Mairie que sur le **BIEN**, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet d'un recours dans les deux mois de son affichage tant en Mairie que sur le **BIEN**, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Les mêmes conditions s'appliquent si l'**ACQUEREUR** doit, préalablement, déposer une demande de permis de démolir. Dans cette hypothèse, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé des dispositions des décrets numéro 96-97 du 7 Février 1996, numéro 97-855 du 12 Septembre 1997, numéro 2001-840 du 13 Septembre 2001 et numéro 2002-839 du 3 Mai 2002 concernant la réglementation sur l'amiante et sur le fait qu'il pourra être dans l'obligation de procéder préalablement au désamiantage en cas de constatation de présence d'amiante.

Enfin, 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 effectuer à ses frais le transfert dudit permis au profit du **VENDEUR**, si ce dernier le demande.

- Obtention de l'autorisation administrative éventuelle d'exploiter dans les bâtiments objet des phases 1 et 2 de Monsieur le Prefet et instruites par l'A.D.R.I.R. ou par toute autre personne ou Administration, et ce au plus tard le

SUBVENTIONS

La réalisation des présentes est également soumise à l'obtention, pour le bénéfice de l'**ACQUEREUR**, des subventions suivantes :

- (FIBM) Charbonnage de France	300.000 €
- (FEDER) Etat - Préfecture	300.000 €
- Conseil Général	110.000 €
- Conseil Général	110.000 €
- Prime aménagement du Territoire (DATAR)	220.000 €
	1.040.000 €

L'accord définitif de l'octroi de l'ensemble de ces subventions devra être donné au plus tard le , faute de quoi la présente condition suspensive stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui pourra seul s'en prévaloir ou non, ne serait pas réalisée.

OBTENTION D'UN FINANCEMENT

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant : DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (2.800.000 EUR), auprès tout organisme bancaire, financier ou autre;
- Durée : 15 ans,
- Conditions financières : taux inférieur à ..

Ou mise en place de crédit bail pour un montant similaire.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêts ou à mettre en place tout contrat de crédit-bail au plus tard dans le délai de du présent compromis et à justifier au **VENDEUR** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

L'**ACQUEREUR** devra justifier au **VENDEUR** de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **VENDEUR** pourra mettre en demeure l'**ACQUEREUR** de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront nulles et non avenues.

En tant que de besoin, l'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Chapitre II (Crédit Immobilier) **du Livre III du Code de la Consommation** **Articles L 312-1 à L 312-36**

L'**ACQUEREUR** déclare que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application des Articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la Consommation

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement de l'immeuble à construire aux réseaux de distribution, notamment de gaz, d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR**, y compris les frais de création d'un dispositif de traitement de dépollution des eaux de ruissellement provenant de la parcelle considérée.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des Assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil relativement à des travaux de bâtiment doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code Civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit rédacteur précise à l'**ACQUEREUR** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

TERMITES - AVERTISSEMENT

En toute hypothèse, dans la mesure où l'immeuble dont s'agit viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites ou autres insectes xylophages, le **VENDEUR** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais audit acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état parasitaire de moins de trois mois de date.

Il est expressément convenu que si cet état révèle la présence de termites ou autres insectes xylophages, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** auront chacun la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité de part ni d'autre.

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont s'agit ne se trouve pas actuellement à sa connaissance dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ;
- qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites ou autres insectes xylophages.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le :

par le ministère de Maîtres Jean-Paul AUBRY ou Eric AUBRY, Notaires associés à ALBI moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

Etant précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes.

Au cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives exprimées aux termes des présentes ne serait pas réalisée aux dates convenues, les présentes seraient alors considérées comme nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre, sans toutefois remettre en cause les pénalités éventuellement convenues à l'encontre de l'**ACQUEREUR** n'ayant pas respecté les obligations mises à sa charge.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil, agrément fiscal pour les plus-values des non-résidents.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, 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.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date ci-dessus prévue 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.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au **VENDEUR** sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la Consommation. Elle ne pourra avoir pour objet qu'une opération de bâtiment à usage industriel, artisanal ou de services.

DECLARATION FISCALE

L'acquisition de ce terrain à bâtir entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme n'étant pas effectuée par une personne physique en vue de la construction d'un immeuble que cette personne doit affecter à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** s'engage en conséquence à construire sur le terrain dont s'agit, et ce dans les quatre ans, et à en justifier auprès de l'Administration à l'expiration de ce délai.

Il déclare être, dès à présent, averti des sanctions fiscales attachées à l'inexécution de cette obligation.

PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** déclare :

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

DOMICILE FISCAL

Le **VENDEUR** déclare :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS (C2A).

- que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend, pour la déclaration de ses revenus, du service des impôts de ALBI 209 rue du Roc.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions cumulatives étant que le **BIEN** dont s'agit soit destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** non-professionnel de l'immobilier, par suite l'**ACQUEREUR** aux présentes ne réunissant pas ces conditions ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes conventions et de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

En cas de réalisation de la vente il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du **VENDEUR**, savoir : frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du ou des **BIENS**, frais d'apurement de la situation locative, frais d'arpentage et de bornage, frais de mesurage, frais relatifs à l'amiante, au saturnisme, aux termites, et aux traitements consécutifs éventuels, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures telles que l'eau, l'électricité, le gaz, arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : Maîtres Eric AUBRY et Jean-Paul AUBRY, notaires à la résidence d'ALBI (Tarn), 18, Place Jean Jaurès

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera la SCP E. AUBRY et J-P AUBRY, Notaires associés à ALBI..

REQUISITION

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique, telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	REFERENCE
----------------	-----------

	(PAGE -TITRE)
--	---------------

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Maîtres Eric AUBRY et Jean-Paul AUBRY, notaires à la résidence d'ALBI (Tarn), 18, Place Jean Jaurès qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt-deux pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

VENDEUR	
ACQUEREUR	