N°2017-130

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CUBZAGUAIS 33240 SAINT-ANDRÉ DE CUBZAC

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

Extrait du Registre
Des
Délibérations

L'an deux mille dix sept
Le 2 Aout à 18 heures 00
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 27 Juillet 2017.

DELEGUES EN EXERCICE : 37
NOMBRE DE PRESENTS : 22
NOMBRE DE VOTANTS : 29

Objet : Avenant n°1 au Cahier des Charges de Cession de Terrain de l'ilot 7 cédé à la SCCV Aquitaine Alizés

Présents : 22

BLANC Jean Franck (Teuillac), BORELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), DUMAS Alain (Saint Gervais), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Mickael (Pugnac), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LARRIEU Josette (Saint Gervais), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), Angélique LUSSEAU (Saint André de Cubzac), MANSUY Ludovic (Saint André de Cubzac), MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), ROUX Jean (PUGNAC), SAEZ Catherine (Tauriac), SAGASTI Sylvie (Peujard).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 7

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) pouvoir à Célia MONSEIGNE, BASTIDE Jacques (Saint Laurent d'Arce) pouvoir à Armand MERCADIER, COUPAUD Catherine (Pugnac) pouvoir à Jean ROUX, COURSEAUX Michaël (Saint André de Cubzac) pouvoir à Marie Claire BORRELLY, ISIDORE Jean Marc (Bourg) pouvoir à Pierre JOLY, MABILLE Christian (Peujard) pouvoir à SAGASTI Sylvie, POUCHARD Éric (Lansac) pouvoir à Michael FUSEAU.

Absents excusés : 8

BOBET Arnaud (Saint André de Cubzac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BOURSEAU Christiane (Virsac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), Alain TABONE (Cubzac les Ponts).

Secrétaires de séance : Véronique LAVAUD.

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005 en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006 en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006 en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007 en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération n°41-2010 en date du 2 juin 2010 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé la passation d'une promesse de vente et d'une promesse d'achat avec la société CFA Atlantique,

Vu la promesse de vente en date du 4 juin 1010 signée entre la Communauté de Communes du Cubzaguais et la société CFA Atlantique,

Vu la promesse d'achat en date du 4 juin 2010 signée entre la Communauté de Communes du Cubzaguais et la société CFA Atlantique,

Vu la délibération n°15-2011 en date du 16 mars 2011 autorisant la prorogation du délai de dépôt de la CDAC concernant le dossier d'Ecoparc Commercial, et l'avenant n°1 à la promesse de vente correspondant, en date du 20 avril 2011,

Vu la délibération n°2012-10 en date du 25 janvier 2012 portant modification du périmètre des trois villages portés par la société CFA Atlantique, l'avenant n°2 à la promesse de vente et l'avenant n°1 à la promesse d'achat correspondant, en date du 27 janvier 2012,

Vu la délibération n°2013-67 en date du 17 juillet 2013 autorisant la modification des îlots promis, ainsi que la prorogation de la durée de validité de la promesse de vente, et l'avenant n°3 à la promesse de vente correspondant, en date du 27 juillet 2013,

Vu la délibération n°2014-42 en date du 30 avril 2014 autorisant la prorogation de la promesse de vente jusqu'au 30 juin 2014 et portant modification de l'emprise de l'îlot 6, et l'avenant n°4 à la promesse de vente correspondant, en date du 30 avril 2014,

Vu la délibération n°2014-72 en date du 11 juin 2014 autorisant la réalisation de la promesse de vente en deux tranches :

*Une première tranche d'environ 9.3 hectares, soit 3 711 000 euros, avec une date de réalisation au 3 octobre 2014 (ilot 6) ;

*Une seconde tranche d'environ 7.2 hectares, soit 2 896 040 euros, avec une date de réalisation au 3 octobre 2015 (ilot 7) ;

Et l'avenant n°5 à la promesse de vente correspondant, en date du 30 juin 2014,

Vu la délibération n°2015-82 en date du 16 septembre 2015 approuvant la prorogation du délai de signature de la promesse de vente en date du 04 juin 2010 pour la seconde tranche de l'opération (ilot 7), jusqu'à la date du 3 avril 2016, date limite de levée de l'option,

N°2017-130

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

Vu la délibération du 09 mars 2016, approuvant la cession de la seconde tranche de l'Ecoparc commercial (ilot7) à la SCCV Aquitaine Alizés,

Vu la signature de l'acte de vente, le 30 mai 2016, de l'ilot 7 susvisé,

Vu le CCCT relatif à l'ilot 7, signé par Monsieur le Président le 27/05/2016 conformément à la délibération en date du 25/05/2016, et annexé à l'acte de vente du 30 mai 2016,

***

L'évolution du projet commercial de l'Ecoparc a poussé la SCCV Aquitaine Alizés à déposer, le 23 décembre 2016, un permis de construire modificatif n°3 PC 033366 13J0061 M03, délivré le 11 mai 2016, définitif à ce jour, et un permis de construire modificatif n°4 PC 033 366 13J0061 M04 délivré le 27 mars 2017, en cours de purge.

La SCCV Aquitaine Alizés a donc demandé à la Communauté de Communes la passation d'un avenant n°1 au dit CCCT relatif à l'ilot 7, dont le projet est annexé à la présente.

Les modifications incluses dans cet avenant n°1 portent sur les points suivant :
- La prise en compte des nouveaux dépôts de permis de construire, et de report du délai d'exécution des travaux de l'ilot 7
- La mention de la promesse de vente alternative entre la SCCV Aquitaine Alizés avec la SAS Saint André Distribution

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :
- D'approuver l'avenant n°1 au Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à l'ilot 7, ci-annexé, et,
- D'autoriser M. le Président à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de ce CCCT ainsi modifié.

Pour : 28
Contre : 0
Abstention : 1

Enregistrée en sous-préfecture
Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac
Le 03 Aout 2017.

Le Président,

A.DUMAS.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CUBZAGUAIS
33240 SAINT-ANDRÉ DE CUBZAC

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

Communauté de Communes du Cubzaguais

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS DE LA ZAC « Parc d'Aquitaine » réalisée par la Communauté de Communes du Cubzaguais

Sur le territoire de LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

Îlot 7, cédé à la SCCV Aquitaine Alizés – projet commercial « Ecoparc d'Aquitaine » Phase 2

Avenant n°1

Approuvé par le Conseil Communautaire par délibération en date du 02 Aout 2017

Saint André de Cubzac le

Le président
M. Alain DUMAS

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

Par délibération en date du 25/05/2016, le Conseil Communautaire a autorisé la signature du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) relatif à l'ilot 7 de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Ce CCCT a été signé la 27/05/2016 par Monsieur Alain DUMAS, Président, en application de la délibération citée ci-dessus.

Le constructeur de l'ilot 7, compte tenu de l'évolution du projet commercial de l'Ecoparc, a déposé, le 23 décembre 2016, un permis de construire modificatif n°3 PC 033366 13J0061 M03, délivré le 11 mai 2016, définitif à ce jour, et un permis de construire modificatif n°4 PC 033 366 13J0061 M04 délivré le 27 mars 2017, en cours de purge. Ces dépôts de permis de construire nécessitent la signature d'un avenant n°1 au CCCT de l'ilot 7.

Le présent avenant n°1 a donc pour objet de procéder aux modifications suivantes sur le CCCT relatif à l'ilot 7 :

I/ L'ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION EST MODIFIÉ COMME SUIT :

IL AVAIT ETE PREVUES LES CLAUSES SUIVANTES :

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à la SCCV Aquitaine Alizés en vue de mener à bien un projet commercial dénommé « Ecoparc d'Aquitaine ». Ce projet a fait l'objet d'une autorisation en Commission Départementale d'Aménagement Commerciale en date du 02 Août 2011, il devra être réalisé dans les conditions ci-après :

La cession porte sur un terrain situé sur la Commune de Saint-André-de Cubzac, d'une contenance totale de 72 401 m²

ILOT 7 : 72 401 m2

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
AL	506	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 13 a 09 ca
AL	521	LANDE DE LA GAROSSE	05 ha 62 a 97 ca
AL	531	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 12 a 54 ca
AL	533	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 09 a 87 ca
AL	541	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 01 a 80 ca
AL	543	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 12 a 00 ca
AL	545	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 18 a 02 ca
AL	552	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 00 a 82 ca
AL	555	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 02 a 73 ca
AL	565	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 51 a 61 ca
AL	567	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 11 a 46 ca
AL	502	LANDE DE LA GAROSSE	15 a 08 ca
AL	571	LANDE DE LA GAROSSE	12 a 02 ca
CONTENANCE TOTALE			**07 ha 24 a 01 ca**

Le nombre de mètre carré de Surface de Plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé dans le permis de construire n°03336613J0061 délivré par Commune de Saint-André de Cubzac le 27 septembre 2013, et précisé par le permis modificatif n° n°03336613J0061 M 01 délivré le 14 mars 2014.
Cette opération a également fait l'objet de Permis modificatif n° 033 366 13 J0061-M02 délivré le 19 octobre 2015, et d'un permis modificatif n°3 déposé le 18 janvier 2016 en Mairie de Saint-André-de-Cubzac.

D'autre part, elle a fait l'objet :

- D'un permis de construire modificatif n°033366 13 J0061 M03, délivré le 11 mai 2016, définitif à ce jour,
- Et d'un permis modificatif n°4 n 033 366 13J0061 M04, délivré le 27 mars 2017, en cours de purge,

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

La surface de plancher dont la construction est autorisée est portée à l'acte de cession.

Les programmes prévus pour l'utilisation de cette Surface de Plancher sont :
- affectation principale : commerces
- autres affectations :

Avant sa cession, le terrain devra faire l'objet d'un bornage par géomètre. Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé acte de cette opération contradictoirement et à ses frais.

A l'intérieur de ce plan sont figurés :

- l'ensemble des terrains qui resteront propriété du constructeur et de ses ayants droit ;
- et éventuellement l'ensemble des terrains qui resteront propriété du constructeur et de ses ayants droit mais qui seront grevés d'une servitude active ou passive dont la nature est précisée dans le compromis et/ou l'acte de vente.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur et notamment du PLU et à celles du présent CCCT au regard du titre II ci-après.

Le constructeur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à une indemnité en raison du bon ou mauvais état du sous-sol ou en raison des servitudes actives ou passives qui se révéleraient après la signature des présentes.

Le constructeur acquittera les contributions, charges de toute nature auxquels il pourrait être assujetti en tant que propriétaire du lot cédé et du fait de la réalisation des constructions autorisées par les permis de construire délivrés par la Mairie de Saint-André de Cubzac dans le cadre de l'opération Ecoparc d'Aquitaine, et ce, à compter de l'entrée en jouissance.

QU'IL CONVIENDRA DE REMPLACER PAR LES CLAUSES SUIVANTES:

La présente cession est consentie à la SCCV Aquitaine Alizés en vue de mener à bien un projet commercial dénommé « Ecoparc d'Aquitaine ». Ce projet a fait l'objet d'une autorisation en Commission Départementale d'Aménagement Commerciale en date du 02 Août 2011, il devra être réalisé dans les conditions ci-après :

La cession porte sur un terrain situé sur la Commune de Saint-André-de Cubzac, d'une contenance totale de 72 401 m^2

ILOT 7 : 72 401 m2

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
AL	506	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 13 a 09 ca
AL	521	LANDE DE LA GAROSSE	05 ha 62 a 97 ca
AL	531	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 12 a 54 ca
AL	533	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 09 a 87 ca
AL	541	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 01 a 80 ca
AL	543	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 12 a 00 ca
AL	545	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 18 a 02 ca
AL	552	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 00 a 82 ca
AL	555	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 02 a 73 ca
AL	565	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 51 a 61 ca
AL	567	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 11 a 46 ca
AL	502	LANDE DE LA GAROSSE	15 a 08 ca
AL	571	LANDE DE LA GAROSSE	12 a 02 ca
CONTENANCE TOTALE			**07 ha 24 a 01 ca**

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

Le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé dans le permis de construire n°03336613J0061 délivré par Commune de Saint-André de Cubzac le 27 septembre 2013, et précisé par le permis modificatif n° n°03336613J0061 M 01 délivré le 14 mars 2014. Cette opération a également fait l'objet de Permis modificatif n° 033 366 13 J0061-M02 délivré le 19 octobre 2015, et d'un permis modificatif n°3 déposé le 18 janvier 2016 en Mairie de Saint-André-de-Cubzac.

D'autre part, elle a fait l'objet :

- d'un Permis de construire modificatif n°033366 13 J0061 M03, délivré le 11 mai 2016, définitif à ce jour,
- et d'un permis modificatif n°4 n° 033 366 13J0061 M04 valant autorisation commerciale, délivré le 27 mars 2017, en cours de purge,

La surface de plancher dont la construction est autorisée est portée à l'acte de cession.

Les programmes prévus pour l'utilisation de cette Surface de Plancher sont :
- affectation principale : commerces
- autres affectations :

Avant sa cession, le terrain devra faire l'objet d'un bornage par géomètre. Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé acte de cette opération contradictoirement et à ses frais.

A l'intérieur de ce plan sont figurés :
- l'ensemble des terrains qui resteront propriété du constructeur et de ses ayants droit ;
- et éventuellement l'ensemble des terrains qui resteront propriété du constructeur et de ses ayants droit mais qui seront grevés d'une servitude active ou passive dont la nature est précisée dans le compromis et/ou l'acte de vente.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur et notamment du PLU et à celles du présent CCCT au regard du titre II ci-après.

Le constructeur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à une indemnité en raison du bon ou mauvais état du sous-sol ou en raison des servitudes actives ou passives qui se révéleraient après la signature des présentes.

Le constructeur acquittera les contributions, charges de toute nature auxquels il pourrait être assujetti en tant que propriétaire du lot cédé et du fait de la réalisation des constructions autorisées par les permis de construire délivrés par la Mairie de Saint-André de Cubzac dans le cadre de l'opération Ecoparc d'Aquitaine, et ce, à compter de l'entrée en jouissance.

II/ L'ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION EST MODIFIÉ COMME SUIT :

IL AVAIT ETE PREVUES LES CLAUSES SUIVANTES :

« ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

4.1 : Le constructeur s'engage à respecter les délais d'exécution suivants :

Le constructeur s'engage à avoir réalisé les travaux de construction de l'Ecoparc d'Aquitaine, et à présenter l'attestation de non contestation de la conformité selon les délais suivants :
- 48 mois à compter du nouveau permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, purgé de tout recours,
- à défaut de l'obtention du nouveau PC valant autorisation d'exploitation commerciale, le délai d'exécution est reporté à juin 2019, au titre du PC initial obtenu en 2013.

Ces délais étant automatiquement prorogés en cas de survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension de délais.

Le constructeur s'engage à mener son chantier avec diligence, sans cessation d'activité.

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301233-20170802-2017130-DE

4.2 : Sur demande du constructeur, la CCC pourra de même accorder des dérogations aux délais dans des cas exceptionnels et justifiés. Ces dérogations seront automatiquement accordées dans les hypothèses prévues à l'article 5 ci-après, pour autant que le constructeur puisse justifier de la survenance des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension. »

QU'IL CONVIENDRA DE REMPLACER PAR LES CLAUSES SUIVANTES:

« ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

4.1 : Le constructeur s'engage à respecter les délais d'exécution suivants :

Le constructeur s'engage à avoir réalisé les travaux de construction de l'Ecoparc d'Aquitaine, et à présenter l'attestation de non contestation de la conformité selon les délais suivants :

- 48 mois à compter du nouveau permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, purgé de tout recours, ou en cas de recours, 48 mois à compter de la date d'épuisement des recours,
- à défaut de l'obtention du nouveau PC valant autorisation d'exploitation commerciale, le délai d'exécution est reporté à décembre 2020, au titre du PC initial obtenu en 2013.

Ces délais étant automatiquement prorogés en cas de survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension de délais.

Le constructeur s'engage à mener son chantier avec diligence, sans cessation d'activité.

4.2 : Sur demande du constructeur, la CCC pourra de même accorder des dérogations aux délais dans des cas exceptionnels et justifiés. Ces dérogations seront automatiquement accordées dans les hypothèses prévues à l'article 5 ci-après, pour autant que le constructeur puisse justifier de la survenance des cas de force majeure ou causes légitimes de suspension. »

III/ L'ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

IL AVAIT ETE PREVUES LES CLAUSES SUIVANTES :

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la CCC pourra, selon la nature de la faute commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente ou résilier la location, le cas échéant successivement et cumulativement, dans les conditions suivantes, étant précisé que seule la sanction de dommages-intérêts pourra être mise en œuvre, à l'exclusion de toute possibilité de résolution de la vente pour le contrat de vente en l'état futur d'achèvement signé entre le constructeur et l'Immobilière Européenne des Mousquetaires le 13 décembre 2013, ainsi qu'il est détaillé à l'article 6.1.

6.1. - Dommages et intérêts : principes

Chaque inobservation par le cessionnaire de l'une quelconque des dispositions prévues tant par le présent cahier des charges que ses annexes, pourra être sanctionnée par le versement par le constructeur de pénalités contractuelles et forfaitaires par jour de retard après mise en demeure préalable notifiée à la requête de la CCC par acte extra-judiciaire et restée sans effet à l'expiration d'un mois de calendrier.

Dans cette hypothèse, le constructeur s'engage à verser à la CCC pour chaque jour de retard, à compter de l'expiration du mois de calendrier susvisé, une pénalité égale à un dix millième du prix de vente hors taxes du terrain cédé par jour de retard avec maximum de 5 % (cinq pour cent), et ce, jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée par la CCC comme remplie dans les conditions prévues par le cahier des charges et ses annexes.

...

QU'IL CONVIENDRA DE REMPLACER PAR LES CLAUSES SUIVANTES:

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la CCC pourra, selon la nature de la faute commise, et à son choix, soit

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente ou résilier la location, le cas échéant successivement et cumulativement, dans les conditions suivantes, étant précisé que seule la sanction de dommages-intérêts pourra être mise en œuvre, à l'exclusion de toute possibilité de résolution de la vente pour le contrat de vente en l'état futur d'achèvement signé entre le constructeur et l'Immobilière Européenne des Mousquetaires le 13 décembre 2013, et de la promesse de vente alternative en date du 22 avril 2016 avec la SAS SAINT ANDRE DISTRIBUTION, ainsi qu'il est détaillé à l'article 6.1.

6.2. - Dommages et intérêts : principes

Chaque inobservation par le cessionnaire de l'une quelconque des dispositions prévues tant par le présent cahier des charges que ses annexes, pourra être sanctionnée par le versement par le constructeur de pénalités contractuelles et forfaitaires par jour de retard après mise en demeure préalable notifiée à la requête de la CCC par acte extra-judiciaire et restée sans effet à l'expiration d'un mois de calendrier.

Dans cette hypothèse, le constructeur s'engage à verser à la CCC pour chaque jour de retard, à compter de l'expiration du mois de calendrier susvisé, une pénalité égale à un dix millième du prix de vente hors taxes du terrain cédé par jour de retard avec maximum de 5 % (cinq pour cent) du prix initial de cession du terrain entre la CCC et le constructeur, et ce, jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée par la CCC comme remplie dans les conditions prévues par le cahier des charges et ses annexes.

Le reste du paragraphe est inchangé

IV/ L'ARTICLE 7 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES - RESTITUTION EST MODIFIÉ COMME SUIT :

IL AVAIT ETE PREVUES LES CLAUSES SUIVANTES :

7.1 Vente

Il est interdit au constructeur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, et paiement intégral du prix d'acquisition, sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé la CCC, étant précisé que la CCC se déclare parfaitement informée de la signature des promesses de VEFA régularisées par le constructeur avec L'Immobilière Européenne des Mousquetaires le 13 décembre 2013 et 22 avril 2016.

Plus généralement, les terrains ou les baux, ne pourront être cédés ou loués par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus et paiement intégral du prix d'acquisition et sans avoir, au moins un mois de calendrier à l'avance informé la CCC.

Tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, le constructeur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit, même précaire, sur les terrains sans avoir obtenu au préalable l'agrément de la CCC.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction selon le projet initialement prévu par le constructeur.

***

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la CCC au moins 3 mois à l'avance de ses intentions et recueillir son agrément préalable. La CCC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

- En cas de rétrocession des terrains à la CCC ou de résiliation de l'acte de location, le prix de rétrocession ou de résiliation sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction des pourcentages indiqués.

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

- En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la CCC de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la CCC pourra exiger que le prix de vente fixé ne dépasse pas le montant de la vente initiale entre la CCC et le constructeur, tel qu'il est défini dans l'acte de vente, majoré de son actualisation, et d'une évaluation des travaux éventuellement réalisés, évalués comme il est dit à l'article 6.2.D.

Toutefois, les trois précédents paragraphes ne sont pas applicables aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement signés entre le constructeur et l'Immobilière Européenne des Mousquetaires, le 13 décembre 2013 et le 22 avril 2016.
Le dispositif reste applicable à toute autre cession, rétrocession ou vente faite par le constructeur.

- En cas de cession de bail, à un nouveau locataire désigné ou agrée par la CCC, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la CCC.

Aucune location, sous location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la CCC.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article, et prendront de plein droit les mêmes engagements que le constructeur, sauf à ce que ce dernier engage sa responsabilité.

Les actes de cession de tout ou partie de terrains que le constructeur consentira dans le cadre de l'opération définie ci-dessus devront comporter en annexe des cahiers des charges conformes à ceux annexés (annexes I, II, III, IV et V) du décret n°55-216 du 3 février 1955.

7.2 Morcellement

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation expresse et spéciale accordée par la CCC et ce sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et règlementaires relatives à la ZAC. Toutefois, si la réalisation des travaux se fait en plusieurs tranches, le constructeur pourra après réalisation de la première tranche des travaux, vendre la partie du terrain non utilisée par lui, à condition d'avoir avisé la CCC six mois de calendrier à l'avance.

La CCC pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur désigné ou agrée par elle, dans les mêmes conditions déjà décrites au présent article.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs qui viendraient à s'assurer la propriété des terrains cédés à la suite de ce morcellement seront tenus par les dispositions du présent article, et prendront de plein droit les mêmes engagements que le constructeur.

7.3 Location

Aucune location ou sous location, fussent-elles précaires, des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

QU'IL CONVIENDRA DE REMPLACER PAR LES CLAUSES SUIVANTES:

7.1 Vente

Il est interdit au constructeur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, et paiement intégral du prix d'acquisition, sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé la CCC, étant précisé que la CCC se déclare parfaitement informée de la signature des promesses de VEFA régularisées par le constructeur avec L'Immobilière Européenne des Mousquetaires le 13 décembre 2013 et 22 avril 2016, , et de la promesse de vente alternative en date du 22 avril 2016 avec la SAS SAINT ANDRE DISTRIBUTION.

Plus généralement, les terrains ou les baux, ne pourront être cédés ou loués par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus et paiement intégral du prix d'acquisition et sans avoir, au moins un mois de calendrier à l'avance informé la CCC.

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

Tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, le constructeur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucun droit, même précaire, sur les terrains sans avoir obtenu au préalable l'agrément de la CCC.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction selon le projet initialement prévu par le constructeur.

***

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la CCC au moins 3 mois à l'avance de ses intentions et recueillir son agrément préalable. La CCC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

- En cas de rétrocession des terrains à la CCC ou de résiliation de l'acte de location, le prix de rétrocession ou de résiliation sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction des pourcentages indiqués.

- En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la CCC de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la CCC pourra exiger que le prix de vente fixé ne dépasse pas le montant de la vente initiale entre la CCC et le constructeur, tel qu'il est défini dans l'acte de vente, majoré de son actualisation, et d'une évaluation des travaux éventuellement réalisés, évalués comme il est dit à l'article 6.2.D.

Toutefois, les trois précédents paragraphes ne sont pas applicables aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement signés entre le constructeur et l'Immobilière Européenne des Mousquetaires, le 13 décembre 2013 et le 22 avril 2016, ni de la promesse de vente alternative en date du 22 avril 2016 avec la SAS SAINT ANDRE DISTRIBUTION,

Le dispositif reste applicable à toute autre cession, rétrocession ou vente faite par le constructeur.

- En cas de cession de bail, à un nouveau locataire désigné ou agrée par la CCC, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la CCC.

Aucune location, sous location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la CCC.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article, et prendront de plein droit les mêmes engagements que le constructeur, sauf à ce que ce dernier engage sa responsabilité.

Les actes de cession de tout ou partie de terrains que le constructeur consentira dans le cadre de l'opération définie ci-dessus devront comporter en annexe des cahiers des charges conformes à ceux annexés (annexes I, II, III, IV et V) du décret n°55-216 du 3 février 1955.

7.2 Morcellement

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation expresse et spéciale accordée par la CCC et ce sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et règlementaires relatives à la ZAC. Toutefois, si la réalisation des travaux se fait en plusieurs tranches, le constructeur pourra après réalisation de la première tranche des travaux, vendre la partie du terrain non utilisée par lui, à condition d'avoir avisé la CCC six mois de calendrier à l'avance.

La CCC pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur désigné ou agrée par elle, dans les mêmes conditions déjà décrites au présent article.

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs qui viendraient à s'assurer la propriété des terrains cédés à la suite de ce morcellement seront tenus par les dispositions du présent article, et prendront de plein droit les mêmes engagements que le constructeur.

7.3 Location

Aucune location ou sous location, fussent-elles précaires, des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Toutes les autres clauses du CCCT initial restant inchangées.

Fait à Saint-André-de-Cubzac
Le

Le Président

Alain DUMAS

Envoyé en préfecture le 04/08/2017
Reçu en préfecture le 04/08/2017
Affiché le
ID : 033-243301223-20170802-2017130-DE