



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 27 Octobre 2021 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 19 octobre 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 30

Objet : Renonciation au Pacte de Préférence accordé à Grand Cubzaguais Communauté de Communes par la SCI DE BELLEVUE sur le lot n°6 de la ZA BELLEVUE 3 – Parcelle Cadastree ZN 542 (Pugnac)

Présents : 23

BLANC Jean-Franck (Teuillac), BORRELLY Marie Claire (Saint-André-de-Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virvac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac-les-Ponts), BRUN Jean-Paul (Saint-Antoine - Val-de-Virvée), CAILLAUD Mathieu (Saint-André-de-Cubzac), COURSEAUX Michael (Saint-André-de-Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FAMEL Olivier (Saint-André-de-Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint-Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas - Val-de-Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLLIVET Célia (Peujard), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val-de-Virvée), MARTIAL Christophe (Val-de-Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac), PEROU Laurence (Saint-André-de-Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint-André-de-Cubzac), POUX Vincent (Saint-André-de-Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint-Gervais), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint-Laurent-d'Arce).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 7

AYMAT Pascale (Saint-André-de-Cubzac) à BORRELLY Marie Claire (Saint-André-de-Cubzac), JOLY Pierre (Bourg) à DARHAN Laurence (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint-André-de-Cubzac) à MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac), MABILLE Christian (Peujard) à JOLLIVET Célia (Peujard), TABONE Alain (Cubzac-les-Ponts) à BRIDOUX MICHEL Nadia (Cubzac-les-Ponts), POUCHARD Éric (LANSAC) à FUSEAU Michael (Pugnac), TELLIER Nicolas (Saint-André-de-Cubzac) à COURSEAUX Michael (Saint-André-de-Cubzac).

Absents excusés : 4

BAGNAUD Gérard (Cubzac-les-Ponts), BERARD Francis (Prignac et Marcamps), COUPAUD Catherine (Pugnac), HERNANDEZ Sandrine (Saint-André-de-Cubzac).

Absents : 3

BELMONTE Georges (Saint André-de-Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint- Trojan), TARIS Roger (Tauriac).

Secrétaires de séance : JEANNET Serge

Vu l'arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2016 prononçant l'extension du périmètre de la Communauté de Communes du Cubzaguais au 1^{er} janvier 2017,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 27 janvier 2020 autorisant la modification des statuts du Grand Cubzaguais Communauté de Communes, actant ainsi le changement de dénomination de la Communauté de Communes du Cubzaguais, en Grand Cubzaguais Communauté de Communes,

Vu la délibération n°2017-25 en date du 15 février 2017, portant cession du lot n°6 de la ZA BELLEVUE 3 sise à Pugnac (cadastré ZN 542), à la SCI DE BELLEVUE, pour la construction d'un site industriel de production d'électronique imprimée, pour un montant de 24.50 €HT /m², soit **69 874 € HT, et 81 704.10 € TVA sur marge comprise,**

Vu l'acte de vente reçu par Maître SEPTZ, en date du 23 novembre 2018, portant cession du lot n°6 de la ZA BELLEVUE 3 sise à Pugnac (cadastré ZN 542), à la SCI DE BELLEVUE, pour la construction d'un site industriel de production d'électronique imprimée, pour un montant de 24.50 €HT /m², soit **69 874 € HT, et 81 704.10 € TVA sur marge comprise,**

Considérant que l'acte de vente susvisé en date du 23 novembre 2018 incluait un pacte de préférence au profit de Grand Cubzaguais Communauté de Communes, selon les termes suivants :

« Au cas où l'acquéreur aux présentes, se déciderait à vendre tout ou partie de l'immeuble objet des présentes, qu'il ait ou non sollicité ou reçu des offres de tiers, il déclare prendre l'engagement envers la communauté de communes du canton de BOURG, VENDEUR aux présentes, qui accepte, de lui proposer la vente moyennant un prix fixé d'ores et déjà à la somme de 24,50 euros le m² H.T pour le terrain plus la TVA éventuelle au taux en vigueur au jour de l'acte indexé sur l'indice INSEE du cout de la construction plus le cout de la construction sur justification de factures, pour le bâti, Indexé sur l'indice INSEE du cout de la construction, plus le montant des frais d'acquisition des présentes.

VENDEUR ET ACQUEREUR déclarent que cette stipulation est librement consentie dans le but d'empêcher la spéculation sur le bien et reconnaissent que **l'ACQUEREUR** aux



présentes, bénéficie lui-même, à l'occasion de la présente acquisition, en contrepartie de cette clause, de la possibilité d'acquérir le bien à un prix raisonnable en dessous du prix du marché pour le terrain.

A ces prix, modalités de paiement et autres conditions, l'ACQUEREUR aux présentes s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur ou acquéreur qui se présenterait ou serait présenté, à la communauté de communes du canton de Bourg, VENDEUR aux présentes, qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que tout ou partie de l'immeuble dont il s'agit lui soit vendu pour le prix sus indiqué. »

Considérant que la SCI DE BELLEVUE doit mettre en place un dossier de crédit-bail avec les sociétés FINAMUR et BPCE LEASE IMMO, en vue de la construction de son usine, incluant la cession du dit terrain à bâtir sis à Pugnac, cadastré ZN 542. Ce crédit-bail étant conclu moyennant le prix de 86 254 € plus TVA à 20 %,

Considérant qu'en vertu du pacte de préférence susvisé, la société DE BELLEVUE, doit d'abord proposer à Grand Cubzaguais Communauté de Communes de faire l'acquisition dudit terrain à bâtir, au prix préfixé de 74 424 € HT (69 874 € HT + 4 550 € de frais) plus TVA à 20%,

Considérant la notification de proposition d'achat effectuée par la SCI DE BELLEVUE auprès de Grand Cubzaguais Communauté de Communes, conformément aux dispositions du pacte de préférence susvisé, au prix fixé de 74 424 € HT (69 874 € HT + 4 550 € de frais) plus TVA à 20%. Cette notification ayant été signifiée par huissier de justice en date du 7 octobre 2021 – *copie de la signification ci-annexée,*

Considérant que le Grand Cubzaguais Communes dispose d'un délai de 90 jours à compter de la notification de cette proposition d'achat, soit jusqu'au 5 janvier 2022 pour faire connaître, le cas échéant, son intention de se porter acquéreur du terrain, par préférence,

Compte tenu de tout ce qui précède,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- De renoncer au droit de préférence existant en faveur de Grand Cubzaguais Communauté de Communes concernant l'acquisition du lot n°6 de la ZA BELLEVUE 3, sise à Pugnac (cadastré ZN 542), au prix préfixé de 74 424 € HT (69 874 € HT + 4 550 € de frais) plus TVA à 20%,
- De charger Madame la Présidente de mettre en œuvre toutes les formalités nécessaires à l'exécution de cette décision.

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 1

N°2021-132

Envoyé en préfecture le 29/10/2021
Reçu en préfecture le 29/10/2021
Affiché le
ID : 033-243301223-20211028-2021_132-DE

SLOW



Enregistrée en sous-préfecture
Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac,
Le 28 Octobre 2021.

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE.



SCP

Francis BOUSSARD

Jean ADO

Huissiers de Justice associés

6 rue Paul Raboutet

BP 97

33390 BLAYE

☎ : 05.57.42.63.40.

☎ : 05.57.42.29.06.

✉ : etude-boussard@wanadoo.fr

CDC

IBAN N : FR 23 40031 03001 0000306987F 73

SIGNIFICATION AUX FINS DE PURGE D'UN PACTE DE PREFERENCE

LE *SEPT OCT*

DEUX MILLE VINGT ET UN

Société Civile Professionnelle Francis BOUSSARD et Jean ADO, Huissiers de Justice associés, 6 Rue Paul Raboutet, 33390 BLAYE

A :

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES, inscrite sous le N° 243301223 au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, dont le siège social est à (33240) SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC, 44 Rue Emile Dantagnan, *actuellement 365 A Bourlancq, même commune*

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

SCI de BELLEVUE, inscrite sous le N° 830836334 au registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE, dont le siège social est à (33240) ASQUES, 155 Rue des Ecoles, agissant par son gérant

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS RAPPELLE LES FAITS SUIVANTS :

Vous avez conclu avec le requérant un pacte de préférence, suivant acte reçu par Me SEPZ, Notaire à BORDEAUX le 23 novembre 2018, concernant le bien suivant :

le bien consistant en un terrain à bâtir situé sur la Commune de PUGNAC (GIRONDE) - 33710 - ZAC BELLEVUE, et figurant au cadastre de ladite Commune à la section ZN numéro 542 est proposé à la Communauté de communes « GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES »

Ledit pacte est annexé au présent acte.

Le requérant expose que, dans le cadre du dossier de CREDIT BAIL mis en place pour la construction de son usine, la cession du terrain à bâtir ci-dessus désigné au profit des sociétés FINAMUR et BPCE LEASE IMMO, aura lieu moyennant le prix de QUATRE-VINGT-SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (86 254,00 EUR) payable comptant plus TVA à 20 %.

Par suite, le requérant a l'intention de vendre ledit bien aux conditions suivantes :

- Le prix est de **quatre-vingt-six mille deux cent cinquante-quatre euros (86 254,00 EUR)** payable comptant plus TVA à 20 %, **mais en vertu du pacte de préférence** le bien consistant en un terrain à bâtir situé sur la Commune de PUGNAC (GIRONDE) - 33710 - ZAC BELLEVUE, et figurant au cadastre de ladite Commune à la section ZN numéro 542 est proposé à la Communauté de communes « **GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES** » conformément au pacte de préférence au prix de 74 424 HT plus TVA à 20 % (24, 50 € HT x surface 2852 m² + 4550 € frais) payable comptant.

- L'entrée en jouissance aura lieu le jour de l'acte authentique ;
- L'acquéreur prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucune réclamation pour quelque cause que ce soit et, notamment, en ce qui concerne l'état des bâtiments, la contenance, les vices apparents ou cachés ;
- Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives pouvant exister sur la propriété ;
- Il devra continuer l'assurance contre l'incendie des bâtiments contractée par nous, et en payer les primes à compter du jour de l'entrée en jouissance, maintenir et renouveler, au besoin, cette assurance tant qu'il restera débiteur d'une fraction quelconque du solde du prix d'acquisition et nous justifier du tout à toute réquisition ;
- Il paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes foncières et autres taxes, assis ou à asséoir sur la propriété et, plus généralement, les charges de toute nature grevant ou pouvant grever cette propriété ;

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE

GRAND CUBZAGUAIS Communauté de Communes

Reçu le :

07 OCT. 2021

N° Enregistrement : *7049*

- Il exécutera, et en paiera les redevances, à compter de la date de l'acte, les abonnements contractés auprès des services concessionnaires des distributions d'eau, gaz et électricité ;
- Il fera son affaire personnelle de la situation locative, à compter de la même date, étant précisé que le bien est vendu libre de toute location ou occupation quelconque ;
- Il paiera tous les frais et droits de la vente, le prix sus-indiqué devant nous revenir net de tous frais et droits ;
- Le transfert de propriété sera subordonné au versement préalable du prix et du montant des frais, entre les mains la SELARL N3B Notaires, chargé de la rédaction de l'acte de vente.

Conformément au pacte de préférence,

JE VOUS FAIS SOMMATION D'AVOIR A FAIRE CONNAITRE AU REQUERANT DANS LE DELAI DE 90 JOURS, A COMPTER DE LA DATE FIGURANT EN TETE DU PRESENT ACTE :

ce délai s'ajoute le 05 Janvier 2022

Si vous souhaitez exercer votre droit de préférence et vous porter acquéreur du bien dans les conditions rappelées dans le présent acte, et ce à peine de forclusion.

Il est vous est rappelé que :

- Votre réponse doit être signifiée au requérant par acte d'huissier.
- Votre silence dans le délai ci-dessus imparti vaut renonciation au pacte de préférence.



Objet : Purge du pacte de préférence

Madame la Présidente,

Aux termes d'un acte contenant vente par L'établissement dénommé **GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES**, reçu par Me SEPZ, Notaire à BORDEAUX le 23 novembre 2018 a été stipulé au profit

de L'établissement dénommé **GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES**, Etablissement public administratif local dont le siège est à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33240) , 44 rue Emile Dantagnan , identifiée au SIREN sous le numéro 243 301 223 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

*(Etant ici précisé que **GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES** vient aux droits de la communauté de communes du canton de BOURG par suite de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 24 novembre 2016 prononçant l'extension du périmètre au 1^{er} janvier 2017 de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CUBZAGUAIS notamment à la commune de PUGNAC).*

un pacte de préférence dont il vous est ci-après rappelé les termes :

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

*Au cas où l'**ACQUEREUR** aux présentes, se déciderait à vendre tout ou partie de l'immeuble objet des présentes, qu'il ait ou non sollicité ou reçu des offres de tiers, il déclare prendre l'engagement envers la communauté de communes du canton de BOURG, **VENDEUR** aux présentes, qui accepte, de lui proposer la vente moyennant un prix fixé d'ores et déjà à la somme de **24,50** euros le m² H.T pour le terrain plus la TVA éventuelle au taux en vigueur au jour de l'acte indexé sur l'indice INSEE du cout de la construction plus le cout de la construction sur justification de factures, pour le bâti, indexé sur l'indice INSEE du cout de la construction, plus le montant des frais d'acquisition des présentes.*

***VENDEUR ET ACQUEREUR** déclarent que cette stipulation est librement consentie dans le but d'empêcher la spéculation sur le bien et reconnaissent que l' **ACQUEREUR** aux présentes, bénéficie lui-même, à l'occasion de la présente acquisition, en contrepartie de cette clause, de la possibilité d'acquérir le bien à un prix raisonnable en dessous du prix du marché pour le terrain.*

*A ces prix, modalités de paiement et autres conditions, l'**ACQUEREUR** aux présentes s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur ou acquéreur qui se présenterait ou serait présenté, à la communauté de communes du canton de Bourg, **VENDEUR** aux présentes, qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que tout ou partie de l'immeuble dont il s'agit lui soit vendu pour le prix sus indiqué.*

REGLEMENTATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREFERENCE

*Dans le cas où il se déciderait à vendre amiablement, L'**ACQUEREUR** aux présentes devra notifier à la communauté de communes du canton de BOURG, **VENDEUR** aux présentes par exploit d'huissier de justice adressé au siège social de ladite Communauté de Communes du canton de Bourg, le prix, ses modalités de paiement et les conditions qui leur auront été offertes ou auxquels elle sera disposée à traiter.*

Tél : 05.56.37.71.80 – E. mail : gregorysepz@notaires.fr



Membre d'une association agréée – Le Règlement des honoraires est effectué par
Virement sur le compte CDC de l'Etude

IBAN : FR46 4003 1000 0100 0014 0236 E25 – BIC CDCGFRPPXXX

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne pourra s'ouvrir.

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'Habitation, l'exploit d'huissier devra être accompagné du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation, étant précisé que la réception de l'exploit fera courir le délai de rétractation.

En toute hypothèse, l'exploit d'huissier devra être accompagné de tous documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'Habitation.

*Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de 90 JOURS à compter de la remise de cet exploit pour faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, également par exploit d'huissier adressé au siège de la société **ACQUEREUR** ou au domicile de l'**ACQUEREUR**, personne physique.*

*La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre du bénéficiaire de ce droit adressée au **VENDEUR***

*Passé de ce délai de 90 jours, sans manifestation de volonté de sa part, la Communauté de Communes du canton de Bourg, **VENDEUR** aux présentes, sera définitivement déchue de ce droit.*

*Application des articles L.312-15 et suivants du Code de la consommation -Si dans sa réponse, La Communauté de Communes du Canton de Bourg notifie son intention de recourir à un ou plusieurs prêts, en se prévalant du bénéfice des articles 312-15 et suivants du Code de la consommation et si ces textes sont applicables, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du ou des prêt. l'**ACQUEREUR** aux présentes ne pourra exiger la réalisation de la vente avant l'expiration du délai de deux mois, de la date de la réponse de la Communauté de Communes du canton de Bourg dans le cas où le délai de réalisation prévu pour la vente projetée serait inférieur à celui-là.*

ADJUDICATION

*En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, l'**ACQUEREUR** aux présentes, sera tenu au moins 90 jours avant l'adjudication, de faire sommation à la Communauté de Communes du canton de Bourg, par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des jour, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas la communauté de communes du canton de BOURG devra pour bénéficier de son droit de préférence, déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal ; à défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé même s'il survient une surenchère.*

Non-transmissibilité du bénéfice du pacte de préférence - Il est formellement convenu que le droit de préférence résultant de la présente clause sera personnel à la communauté de communes du canton de BOURG qui ne pourra, en aucun cas le céder à un tiers

*Exclusion du pacte de préférence - Il est ici précisé que le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange et d'apport en société. D'autre part L'**ACQUEREUR** aux présentes aura toujours le droit de disposer à titre gratuit des immeubles dont il s'agit, mais à la charge d'imposer au bénéficiaire de la libéralité, entre vifs ou*

à cause de mort, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence pour le cas où ledit bénéficiaire voudrait lui-même disposer à titre onéreux des immeubles avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Sanction en cas de violation du pacte de préférence — En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit, d'être substitué au tiers de bonne foi.

*Le **VENDEUR** fera réserve expresse à son profit de ce droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de dix années (10 ans) à compter de la signature de l'acte authentique.*

Il est ici précisé que le bénéfice de ce pacte a été expressément accepté par chacune des parties ainsi qu'il a été dit ci-avant .

Dans le cadre du dossier de CREDIT BAIL mis en place pour la construction de son usine, la **cession** du terrain à bâtir situé sur la Commune de PUGNAC (GIRONDE) - 33710 - ZAC BELLEVUE, et figurant au cadastre de ladite Commune à la section ZN numéro 542

Par la Société dénommée SCI DE BELLEVUE, Société Civile au capital de 2000 €, dont le siège est à ASQUES (33240), 155 Rue de L'Ecole, identifiée au SIREN sous le numéro 830 836 334 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIBOURNE

au profit des sociétés FINAMUR et BPCE LEASE IMMO aura lieu moyennant le prix de QUATRE-VINGT-SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (86 254,00 EUR) payable comptant plus TVA à 20 %

mais en vertu du pacte de préférence le bien consistant en un terrain à bâtir situé sur la Commune de PUGNAC (GIRONDE) - 33710 - ZAC BELLEVUE, et figurant au cadastre de ladite Commune à la section ZN numéro 542 est proposé à la Communauté de communes « **GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE COMMUNES** » conformément au pacte de préférence au prix de 74424 HT plus TVA à 20 % (24, 50 € HT x surface 2852 m² + 4550 € frais) payable comptant.

Vous disposez en application de cette clause, d'un délai de **quatre vingt dix jours à compter de la réception de la présente notification** pour faire connaître le cas échéant votre intention de vous porter acquéreur par préférence .

A défaut de réponse dans le délai de quatre vingt dix jours, votre droit de préférence s'éteindra, vous ne pourrez plus solliciter votre substitution au contrat ni invoquer sa nullité.