

COMPROMIS DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1)- "VENDEUR" - :

La commune d'Oloron Sainte-Marie dans le département des Pyrénées Atlantiques, représentée par son Maire, Monsieur LUCBEREILH Hervé domicilié à Oloron Sainte-Marie, spécialement habilitée à réaliser la présente opération pour le compte de la Commune d'Oloron Sainte Marie, aux termes d'une délibération motivée de son conseil Municipal en date du 31/07/2014 visée par la Sous Préfecture le 04/08/2014 dont une ampliation demeurera ci-jointe aux présentes.

D'une part

2) - "ACQUEREUR" - :

La Société dénommée GC CONSEIL, Société par Actions simplifiée au capital de 52 640 €, dont le siège est à ALES (30100), 22 boulevard Gambetta, immatriculée au RCS d'Alès sous le numéro 482 412 996, Représentée par son Président, Monsieur Guillaume COSTANZO.

D'autre part

Ont préalablement exposé ce qui suit :

Expose

La commune d'Oloron Sainte-Marie est propriétaire à Oloron Sainte-Marie, aux lieux dits Bager et sur la commune d'Escout, de terrains boisés principalement de chêne vert. Elle y envisage des projets de développement durable, notamment ceux de carrière. De son côté, la Société GC CONSEIL est intéressée par ces projets et se propose d'en effectuer les études, la réalisation et l'exploitation.

Pour se faire, elle souhaite obtenir de la Mairie la vente sous conditions suspensives des terrains, réaliser les études de faisabilité, faire valider le projet final en conseil Municipal, déposer le dossier auprès des administrations afin d'obtenir les autorisations nécessaires sur les parcelles concernées et effectuer les travaux d'aménagement du terrain après obtention.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

TERMINOLOGIE

- Le terme "**VENDEUR**" désigne la commune d'Oloron Sainte-Marie,
- Le terme "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, vend, les

Biens et droits immobiliers ci-après désignés, ce que l'Acquéreur accepte pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, comme il est prévu ci-dessous, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

Les Biens ci-après appartenant à la Commune d'Oloron Sainte-Marie situés sur la Commune d'Escout, figurant au cadastre à savoir :

zone 1 lieu dit « Escout » parcelles D 146, 147, 149, 330, 331, 333, 334, 337 pour une contenance de 132 856 m²

Les Biens ci-après situés sur la Commune d'Oloron Sainte-Marie, figurant au cadastre à savoir :

zone 2 lieu dit « Bager » parcelles D 622, 135 pour une contenance de 564 032 m²

zone 3 lieu dit « Bager » parcelles D 458, 459, 461, 462, 463, 464 pour une contenance de 681 090 m²

zone 4 lieu dit « Bager » parcelles D 471, 472, 473, 477, 479, 480 pour une contenance de 1 231 480 m²

Soit un total de 2 609 458 m²

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la vente pourra avoir lieu au profit de l'Acquéreur désigné en tête des présentes ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente vente, mais dans ce cas l'acquéreur originaire restera tenu solidairement avec l'acquéreur substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Le vendeur devra être averti de cette substitution.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR déclare qu'il est seul propriétaire du bien vendu et s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière des biens ci-dessus désignés dans l'acte authentique à intervenir.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique après réalisation des conditions suspensives.

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

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE (50) centimes d'euro le m² vendu.

Ledit prix sera payable comptant par l'Acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique.

S'il s'avérait que le service des Domaines estime le prix au m² à un montant supérieur à celui mentionné ci-dessus, l'ACQUEREUR accepte le prix des Domaines. En conséquence, dans ce cas le prix mentionné ci-dessus serait revalorisé d'autant.

BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 11-5-3 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes n'étant pas la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, aucun bornage n'est obligatoire, toutefois l'acquéreur déclare vouloir faire borner le terrain à ses propres frais.

Préalablement à l'acte de vente, les parties auront confié à un géomètre expert le soin de mesurer le terrain pour connaître exactement la superficie vendue. Les frais engendrés par cette mission seront à la charge de GC CONSEIL qui s'y oblige expressément.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, pour celles ne donnant lieu ni à publicité foncière, ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

A/ à la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de trois mois des présentes.

B/ à la charge de L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes non indiquées aux présentes,
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti, et notamment le prorata d'impôt foncier depuis l'entrée en jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant qu'il remboursera au **VENDEUR**,
- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

1°/Sur l'état du bien vendu :

- Que le **BIEN** vendu ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation, ni injonction de travaux.

2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour sur le **BIEN** vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ce **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

3°/Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et, qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

4°/Situation locative :

Que le **BIEN** vendu est libre de toute occupation.

5°/ sur le prix de vente :

Le VENDEUR fera estimer par le Service des Domaines la valeur des terrains au plus tôt à la suite de la signature du compromis de vente, et informera l'ACQUEREUR de la valorisation dès qu'il l'aura. Comme il s'agit d'un élément primordial pour la faisabilité économique des projets d'exploitation des terrains, les parties conviennent d'un délai de trois mois au plus tard.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le VENDEUR que le Service des Domaines établira un nouvel avis dans les douze mois précédant la régularisation des présentes par acte authentique.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions des articles 1674 et suivants du Code civil.

Article 1674:

"Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value."

Article 1675:

"Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

En cas de promesse de unilatérale, la lésion s'apprécie au jour de la réalisation."

Article 1676:

La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente..."

6°/ sur la validation du projet avant dépôt administratif:

Le VENDEUR fera valider par le conseil Municipal le projet de développement durable, avant son dépôt pour instruction par les services administratifs compétents.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de celles-ci.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligée sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

Conditions suspensives de droit commun

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

- Que l'ACQUEREUR est la pleine capacité juridique et ne soit pas dissoute, ou en cours de dissolution le jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les autres acquéreur(s) auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition.

- 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 vices non révélés aux présentes, pouvant grever le BIEN et le rendre impropre à sa destination.

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.

- Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption, à l'exception de la Commune, déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

- 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.

- Que le sous-sol ne nécessite pas de fondations spéciales du type puits descendus jusqu'à une couche de gravier compact située à plus d'un mètre du niveau du terrain naturel.

Il devra présenter les caractéristiques géologiques compatibles avec le projet (absence de galeries souterraines, failles, fontis, etc.). A ce sujet, le VENDEUR donne à l'ACQUEREUR toutes autorisations de faire procéder à des contrôles de la nature du sol par un Bureau agréé et cela dès la signature du présent compromis.

Condition suspensive particulière **OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, la présente convention a lieu également sous la condition suspensive ci-après, stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR, qui pourra toujours y renoncer :

Que l'Acquéreur, obtienne les autorisations administratives nécessaires au projet, qui aura préalablement fait l'objet d'une validation par le conseil Municipal, sur les parcelles concernées, dans un délai de trois ans à compter des présentes.

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 d'un dossier d'installations classées et ce dans le délai de trente trois (33) mois des présentes à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, et le VENDEUR pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

REALISATION DE L'ENSEMBLE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées avant la date prévue indiquée ci-après pour la régularisation des présentes par acte notarié, éventuellement prorogé du délai nécessaire pour obtenir les pièces administratives, les présentes seront considérées comme sans effet, de plein droit par le simple écoulement du délai ci-après prévu et chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté, de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, sauf le jeu de la clause pénale prévue ci-après, s'il y a lieu

DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent d'un commun accord qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé.

DECLARATION 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 :

- Que les renseignements et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation judiciaire ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Que les parties ont l'ensemble des autorisations requises à effet de signer les présentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci des déchets ou substances chimiques quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

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 dans les **TROIS ANS** des présentes par le ministère de Maître **SORIANO Christian** à Notaire à Ales (30) et Maître **DUC Christophe** Notaire à Oloron Sainte-Marie et au plus tôt dès la réalisation des autorisations administratives nécessaires au projet validé par le conseil Municipal sur les parcelles concernées, purgée de tout recours.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes, sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

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.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder de 60 jours le délai susvisé.

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 tous dommages-intérêts qui pourraient être alloués par le Tribunal.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation 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 il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera

FRAIS

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

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.

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 leur domicile ou siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires. Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

Fait à Oloron Sainte-Marie

Le

En cinq exemplaires, un pour l'enregistrement