

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'AUBE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 08 MARS 2019

 Date de convocation et d'affichage : 1^{er} mars 2019

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 12 H 50.

Étaient présents :

DUCHENE Annie, HELIOT-COURONNE Isabelle, PATELLI Lise, SAUBLET SAINT-MARS Véronique.

BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, FARINE Bruno, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, ROBLET Bernard, SEBEYRAN Marc, VIART Jean-Michel.

Excusés : ROTA Colette, BERTHOLLE Jean-Paul, RIGAUD Jacques, GAILLARD Paul, JOLLIOT Marie-France, GANTELET Bruno, DENIS Valéry.

DELIBERATION N°09	Avenant au compromis de vente d'une emprise foncière dans le quartier de la gare au bénéfice de la société CITANIUM				
RAPPORTEUR	Alain PEUCHERET				
Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
23	23	23			

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 08 MARS 2019

**AVENANT AU COMPROMIS DE VENTE D'UNE EMPRISE FONCIERE
DANS LE QUARTIER DE LA GARE AU BENEFICE DE LA SOCIETE CITANIUM**

Annexes : plan (annexe 1) - projet d'avenant de prolongation de durée (annexe 2)

Exposé :

Par délibération n° 03 du 4 mai 2018, le Bureau communautaire a approuvé la promesse de vente d'une parcelle, cadastrée section BR n° 327, d'une contenance de 4 248 m², au bénéfice de la société CITANIUM, dans le cadre du projet de requalification du quartier de la gare à Troyes, moyennant un prix de 610 000 €.

L'acte précise que la promesse est consentie pour une durée expirant le 29 mars 2019 et sous conditions suspensives de l'obtention du permis de construire, des prêts financiers et d'une partie de pré-commercialisation.

Considérant que le temps laissé aux formalités administratives pour remplir ces conditions a été sous-dimensionné, les parties s'accordent pour prolonger de 3 mois la durée de la promesse.

Il est ainsi proposé de fixer l'expiration de la promesse au profit de la société CITANIUM au 1^{er} juillet 2019 au plus tard.

Aucune autre modification n'est à intervenir.

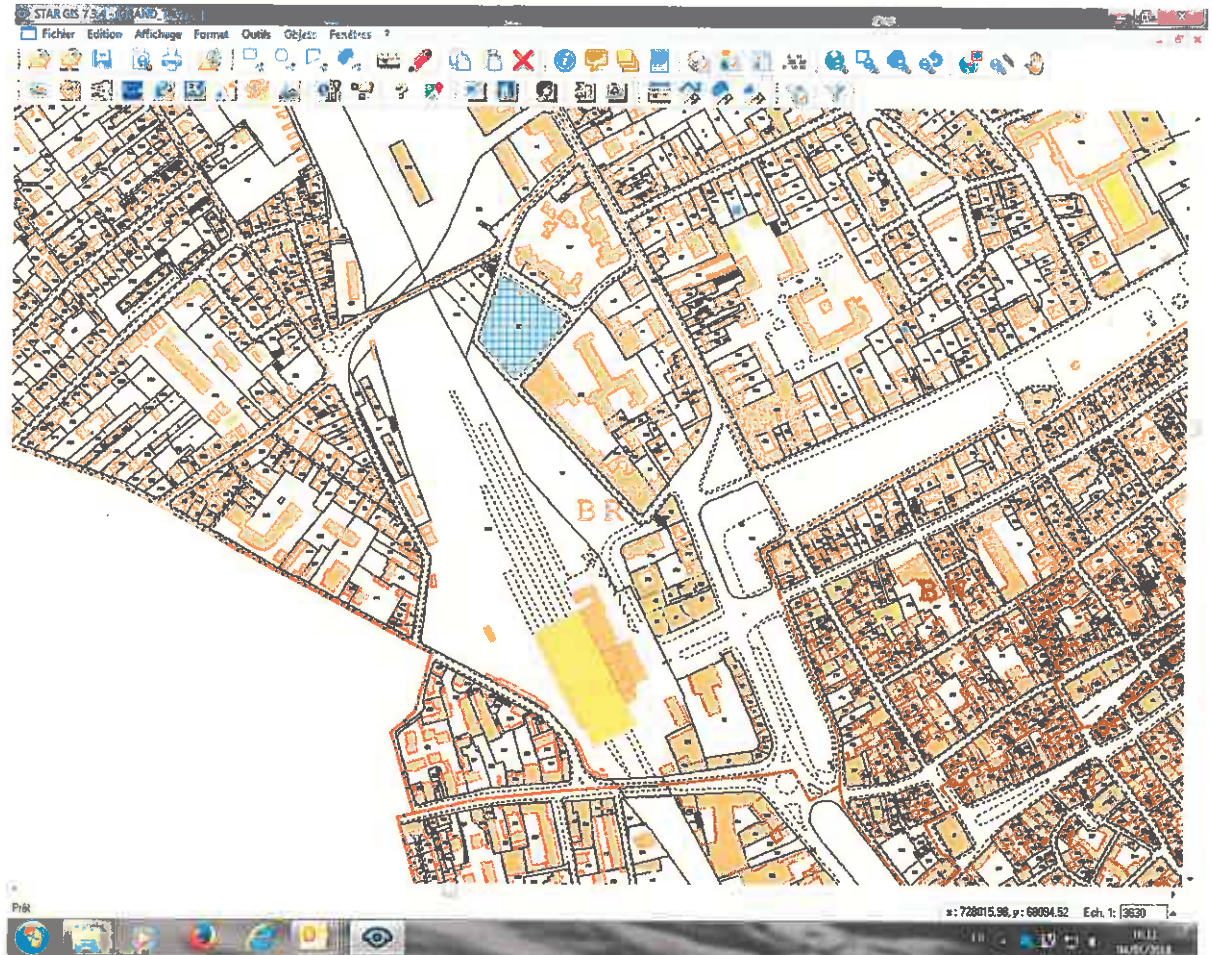
Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER la prolongation de la durée de la promesse consentie à la société CITANIUM de trois mois à compter du 29 mars 2019 et d'adopter l'avenant ci-annexé ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer l'avenant au compromis de vente ci-annexé avec la société CITANIUM ainsi que l'acte de vente réitéré à venir et tout acte administratif, juridique ou financier nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

Annexe 1



20807707
JC/JC/

ENTRE LES SOUSSIGNES :

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, Communauté d'agglomération, personne morale de droit public, dont l'adresse est à TROYES (10000), 1 place Robert Galley,

Etablissement public de coopération intercommunale constitué aux termes des arrêtés préfectoraux de l'Aube n° DCDL-BCLI 2016-336-0003 du 1er décembre 2016 et n° DCDL-BCLI 2016-343-0001 du 8 décembre 2016, identifiée au SIREN sous le numéro 200 069 250 et au SIRET sous le numéro 200069250.

D'UNE PART

Ci-après désigné dans le présent acte sous le terme « PROMETTANT »

ET

La Société dénommée **CITANIUM**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 30.000,00 €, dont le siège est à REIMS (51100), 9 rue Pingat, identifiée au SIREN sous le numéro 832978076 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS

D'AUTRE PART

Ci-après désigné dans le présent acte sous le terme « BENEFICIAIRE »

PRESENCE - REPRESENTATION

- TROYES CHAMPAGNE METROPOLE est représentée à l'acte par Monsieur Jacques RIGAUD, Vice-Président de ladite Communauté d'agglomération, agissant au nom de Monsieur François BAROIN, Président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, en vertu des pouvoirs qu'il lui a délégués aux termes de l'arrêté n° 2017/112 du 20 juillet 2017.

Observation étant ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cet arrêté a été transmise le 26 juillet 2017 à Monsieur le Préfet du Département de l'Aube qui l'a affichée le même jour.

Monsieur Jacques RIGAUD affirme que :

- que cet arrêté a été publié sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Monsieur François BAROIN agissant lui-même en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Bureau Communautaire en date du 4 mai 2018 aux termes de la délibération numéro 3.

Observation étant ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cette délibération a été transmise le 11 mai 2018 à Monsieur le Préfet du Département de l'Aube qui l'a affichée le 14 mai 2018.

Monsieur Jacques RIGAUD affirme que :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Le Bureau Communautaire agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil Communautaire en date du 9 janvier 2017 aux termes de la délibération numéro 7.

- La Société dénommée CITANIUM est représentée à l'acte par Madame Florence CHOMBINHO, sa présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet d'agir aux présentes en vertu des statuts.

Préalablement à l'avenant à la promesse de vente ci-après énoncée contenant prorogation de délais, objet les présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu le 10 août 2018 (ci-après désigné dans le présent acte sous le terme « PROMESSE ») par Maître Julien CHATON, notaire à TROYES, 11 rue Paul Dubois, avec la participation de Maître Bertrand ROLLIN, notaire à REIMS, assistant le BENEFICIAIRE, le PROMETTANT a consenti une PROMESSE UNILATERALE DE VENTE au profit du BENEFICIAIRE portant sur le BIEN immobilier ci-après désigné :

DESIGNATION

A TROYES (AUBE) (10000), rue de la Bertauche, rue du Fort Chevreuse, rue Coulommière :

Un terrain à bâtir cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	327	RUE DU FORT CHEVREUSE	00 ha 42 a 48 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Sous diverses charges et conditions et notamment celles suivantes ci-après littéralement rapportées par extrait :

« DELAI

*La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **29 MARS 2019**, à seize heures.*

[...]

PRIX

*La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SIX CENT DIX MILLE EUROS (610.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.*

[...]

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

I – ... DE DROIT COMMUN

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

II – ... PARTICULIERES

1) Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire avant le 29 décembre 2018 pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : construction de trois (3) bâtiments pour une surface de plancher de 11.500 m² environ

Il est précisé que le BENEFCIAIRE a d'ores et déjà justifié auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente en date du 31 mai 2018.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, ainsi que toute demande d'autorisation administrative de toute nature qui serait utile ou nécessaire à son projet ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si les études de sol, sondages et prélèvements obligeaient pour la réalisation de l'opération à :

- des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage),
- des travaux spécifiques, notamment de dépollution, 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 :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du

Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFCIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive et également le délai de réalisation des présentes.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

2) Pré-commercialisation du programme immobilier

Que les constructions projetées soient commercialisées à hauteur d'une surface de 5.000m², au prix minimum de 1.800€ HT/m², non aménagé.

Cette condition sera réputée réalisée par la production, par le BENEFCIAIRE, d'avant-contrats portant sur cette surface, dont les réserves et conditions suspensives seront entièrement levées et réalisées.

3) Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le BENEFCIAIRE un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610.000,00 EUR).
- Durée de remboursement : 7 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2 % l'an (hors assurances).
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dès que possible, et à en justifier à première demande du PROMETTANT par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts **AU PLUS TARD LE 22 MARS 2019**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFCIAIRE au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFCIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFCIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFCIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

Le BENEFCIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le BENEFCIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts, ou de la non obtention de ceux-ci.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le BENEFCIAIRE pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

4) Désaffectation effective

Que la désaffectation du BIEN soit bien effective au plus tard la veille de la réitération des présentes.

Cette condition suspensive sera considérée réalisée par la production, par le PROMETTANT, de deux constats d'huissier établis à ses frais, lesquels devront préciser que le BIEN n'est pas/plus affecté à l'usage direct du public.

Le premier constat devra être réalisé dès que les barrières rendant impossible l'accès sur l'emprise seront installées et le second la veille de la signature de l'acte authentique de vente.

Le PROMETTANT déclare qu'il dispose à ce jour de tous les moyens, tant juridiques que matériels, afin de procéder à cette désaffectation dans de bonnes conditions.

Il précise notamment à ce sujet :

- qu'une communication sera faite par TCM et la Ville de Troyes plusieurs semaines avant la date effective pour annoncer la fermeture du parking aux riverains et aux usagers de la SNCF, notamment dans la presse et sur le site de la gare (affiches et flyers sur véhicules stationnés) ;

- des annonces seront faites pour présenter des sites de stationnement à proximité en alternative.

- que Monsieur le Maire de Troyes, au titre de son pouvoir de police, prendra un arrêté d'interdiction de stationner et circuler sur l'emprise. Ledit arrêté (pris au moins deux mois avant la date d'interdiction de stationner) sera affiché sur site. Les infractions aux dispositions seront constatées par procès-verbaux.

- que des barrières rendant impossible l'accès sur l'emprise seront installées pendant au moins trois (3) jours avant la vente pour interdire le stationnement de tous biens et la circulation de toute personne.

- que la police municipale et la police nationale, de même que les services d'ordre ou administratifs seront chargés, chacun en ce qui les concerne, d'exécuter les décisions prises par l'arrêté. Les services de la fourrière pourront être sollicités pour évacuer tout véhicule laissé à l'abandon sur le site.

5) Absence de servitude

Absence de toute servitude de droit privé ou public de nature à gêner, empêcher, ou rendre plus onéreuse ou plus difficile l'opération projetée par l'Acquéreur. »

Le BENEFCIAIRE a sollicité le PROMETTANT afin proroger la date de réalisation de cette PROMESSE, ce que le BENEFCIAIRE a accepté.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant à la PROMESSE contenant prorogation de délais :

AVENANT A LA PROMESSE

Le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE conviennent :

- de proroger le déla de réalisation de la PROMESSE, initialement fixé au 29 mars 2019, au **1^{er} JUILLET 2019 au plus tard** ;

- et, en conséquence, de proroger également les délais de réalisation des conditions suspensives, savoir :

* le délai d'obtention par le BENEFICIAIRE du permis de construire,
initialement fixé au 29 décembre 2018, au **29 MARS 2019 au plus tard** ;

* le délai d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts,
initialement fixé au 22 mars 2019, au **22 JUIN 2019 au plus tard**.

Ces prorogations ont lieu sans changement des autres charges et conditions figurant dans la PROMESSE.

M. Jacques RIGAUD
Pour TCM
PROMETTANT

Fait à :
Le :

Signature :

Mme Florence CHOMBINHO
Pour CITANIUM
BENEFICIAIRE

Fait à :
Le :

Signature :

PROJET