



Communauté de Communes
Des Monts et des Vignes

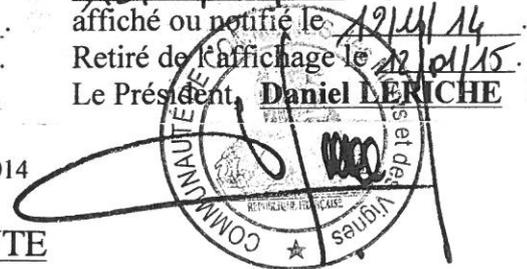
7, rue Thernaud
71510 Saint-Léger-sur-Dheune
Tél. 03.85.87.10.62 – Fax 03.85.87.35.34
ccmontsetvignes@orange.fr

Certifié exécutoire pour avoir été
reçu à la Sous-Préfecture le

19/11/2014 et publié,
affiché ou notifié le 19/11/14

Retiré de l'affichage le 22/11/15.
Le Président, **Daniel LERICHE**

EFFECTIF LÉGAL DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ : 31
PRÉSENTS À LA SÉANCE : 27
REPRÉSENTÉ : 0
POUVOIR : 2
DATE DE CONVOCATION : 28 octobre 2014



CONSEIL DE COMMUNAUTE
SÉANCE DU 3 NOVEMBRE 2014

L'an deux mille quatorze, le lundi 3 novembre 2014, à 18h30, les membres composant le Conseil de la Communauté de Communes des Monts et des Vignes régulièrement convoqués individuellement et par écrit le 28 octobre 2014 par Monsieur Daniel LERICHE, Président, se sont réunis à la salle du conseil de la Communauté de Communes.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

ALUZE : Mme Andrée DOUHERET
CHAMILLY : M. Bernard NIQUET
CHARRECEY : M. Guy THIBERT
CHASSEY-LE-CAMP : M. Jean Louis DOREAU
CHEILLY LES MARANGES : M. Marc LABULLE
COUCHES : Mme Marie Claude FLECHE MOREAU, M. François MARRAS, Mme Laëtitia PERRIER, M. Bernard VOISIN
DENNEVY : M. Daniel CHARTON
DRACY LES COUCHES : M. Georges BUDIN
ESSERTENNE : M. Marc MAILLIOT
MOREY : M. Abdoukader ATTEYE
PERREUIL : M. Enio SALCE
REMIGNY : M. Michel MOURON
SAINT BÉRAIN-SUR-DHEUNE : M. Eric REBILLARD, Mme Christine DESPREZ
SAINT JEAN DE TREZY : M. Gérard POIGNANT
SAINT LÉGER-SUR-DHEUNE : M. Daniel LERICHE, Mme Jacqueline TOMBEUR, Mme Consiglia DUBOIS, Mme Isabelle GUILLEMIN, M. Guy MARCHANDEAU, M. Jean Claude HOUEMENT
SAINT MAURCICE LES COUCHES : M. Jean Claude DESSENDRE
SAINT SERNIN-DU-PLAIN : M. Jean Pierre MONNOT, M. Jean Marc SEGUIN

EXCUSÉ :

SAINT GILLES : M. Maxime PETITJEAN

ABSENT :

BOUZERON : M. Claude GAY

POUVOIRS :

COUCHES : M. Emile LECONTE a donné pouvoir à Mme Marie Claude FLECHE MOREAU
SAMPIGNY LES MARANGES : Mme Catherine GIRARD a donné pouvoir à M. Marc LABULLE

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Eric REBILLARD

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Vu les statuts de fusion en date du 31/05/2013 ;

Vu la délibération modifiant les statuts de la CCMV en date du 29/09/2014 ;

Afin de se conformer aux différentes remarques des services de l'Etat ;

Le conseil de communauté, le Président entendu,
Après avoir délibéré à l'unanimité,
Décide :

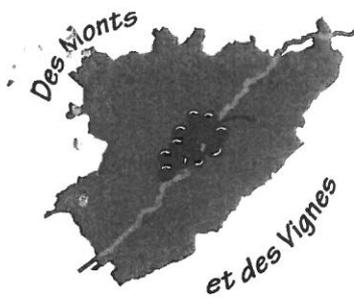
- d'accepter les statuts communautaires ci-joint ;
- d'autoriser le président à signer ceux-ci.

Ainsi fait et délibéré
Pour copie conforme

Le Président


Daniel LERICHE





Communauté de Communes
Des Monts et des Vignes

7, rue Thernaud
71510 Saint-Léger-sur-Dheune
Tél. 03.85.87.10.62 – Fax 03.85.87.35.34
Mail : ccmontsetvignes@orange.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES MONTS ET DES VIGNES

STATUTS

ARTICLE 1er : Il est créé, à compter du 1^{er} janvier 2014, un nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre issu de la fusion de la communauté de communes « Entre Monts et Dheune » et de la communauté de communes « Autour du Couchois », de laquelle sont retirées les communes de Saint Pierre de Varennes, Saint Firmin, Saint Emiland et Saint Gervais sur Couches.

Cette création entraîne la disparition de la communauté de communes « Entre Monts et Dheune » et de la communauté de communes « Autour du Couchois ».

ARTICLE 2 : Ce nouvel établissement public de coopération intercommunale est composé des communes d'Aluze, Bouzeron, Chamilly, Charrecey, Chassey le Camp, Cheilly les Maranges, Couches, Dennevy, Dracy les Couches, Essertennes, Morey, Perreuil, Remigny, Saint Berain sur Dheune, Saint-Gilles, Saint Jean de Trézy, Saint Léger sur Dheune, Saint Maurice les Couches, Saint Sernin du Plain et Sampigny les Maranges.

ARTICLE 3 : Ce nouvel établissement public de coopération intercommunale appartient à la catégorie des communautés de communes et prend la dénomination de « communauté de communes des Monts et des Vignes ».

ARTICLE 4 : Le régime fiscal applicable à la nouvelle communauté de communes est celui de la fiscalité mixte. –

ARTICLE 5 : Le siège de la communauté de communes est fixé 7 rue Thernaud à Saint Léger sur Dheune.

ARTICLE 6 : La communauté de communes est instituée pour une durée illimitée.

ARTICLE 7 : Conformément aux dispositions de l'article L 5214-16 du code général des collectivités territoriales, la communauté de communes exerce de plein droit en lieu et place des communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences relevant de chacun des deux groupes suivants.

COMPETENCES OBLIGATOIRES :

1 - AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- A – aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- B – schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- C – zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire

2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- A – aménagement, gestion et entretien des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire
- B – actions de développement économique d'intérêt communautaire
 - Création, aménagement, équipement, entretien et gestion des locaux d'intérêt communautaire destinés au maintien ou au développement d'activités économiques
 - Promotion économique de la communauté de communes : actions de communication
- C – actions de développement touristique d'intérêt communautaire
 - Création, gestion et fonctionnement d'un office de tourisme intercommunal ayant pour missions l'accueil et l'information des touristes ainsi que la promotion touristique du territoire intercommunal
 - Protection et mise en valeur culturelle et historique des espaces naturels d'intérêt communautaire
 - Création, aménagement, entretien et gestion d'aires de service pour les camping-cars et d'aires de stationnement touristique d'intérêt communautaire
 - Création et entretien, balisage et signalétique de circuits de randonnée d'intérêt communautaire
 - Etudes et mise en œuvre d'actions de promotion, d'animation et de développement touristique d'intérêt communautaire

COMPETENCES OPTIONNELLES :

- 1 – protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
 - A – collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
 - B – aménagement des rivières et de leurs affluents d'intérêt communautaire
 - C – promotion des actions éducatives et de sensibilisation sur l'espace rural et les activités agricoles et viticoles d'intérêt communautaire
 - D – mise en valeur et réhabilitation du petit patrimoine d'intérêt communautaire
 - E – prévention de la divagation des animaux domestiques sur le territoire intercommunal
- 2 – politique du logement et du cadre de vie
 - A – politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées
 - B - l'élaboration et le suivi d'un PLH (Plan Local de l'Habitat)
- 3 – création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

4 – action sociale d'intérêt communautaire

A – construction, aménagement, entretien et gestion des équipements en faveur de l'enfance, de la petite enfance et de la jeunesse d'intérêt communautaire

B – construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements de santé d'intérêt communautaire

C - actions d'intérêt communautaire à destination des personnes sans domicile et ou bénéficiaire d'une aide alimentaire

5 - construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs

A – en matière de développement et d'aménagement sportif de l'espace communautaire : construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire

B - aménagement, entretien et gestion de salles culturelles d'intérêt communautaire

COMPETENCES SUPPLEMENTAIRES :

1 – actions de développement des activités culturelles et sportives présentant un intérêt pour l'ensemble de la communauté de communes, soit parce qu'elles impliquent plusieurs communes ou soit parce qu'elles ont un dimensionnement à minima à l'échelle du territoire de l'intercommunalité

2 - actions de développement culturel dans le cadre du CLEAS

comité local Social

3 – création, gestion et développement des relais de services publics

4 – Aménagement numérique, réseaux et services locaux de communications électroniques prévus à l'article L 1425-1 du CGCT laquelle recouvre :

- Etablissement, sur le territoire de l'EPCI, d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques au sens des 3° et 15° de l'article 32 du Code des postes et communications électroniques,
- L'acquisition de droits d'usage à cette fin ou achat d'infrastructures et de réseaux existants,
- La mise à disposition des infrastructures ou réseaux à des opérateurs ou utilisateurs de réseaux indépendants,
- L'exploitation des réseaux de communications électroniques,
- Sous réserve du constat d'une insuffisance d'initiatives privées propres à satisfaire les besoins des utilisateurs finals et en avoir informé l'autorité de régulation des communications électroniques, la fourniture de services de communications électroniques aux utilisateurs finaux.



S.E.M.CO.D.A.

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DÉPARTEMENT DE L'AIN

50 rue du Pavillon CS91007

01009 BOURG EN BRESSE CEDEX



BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

**SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE
COMMUNE/SEMCODA**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE, située dans le département de la Saône-et-Loire, identifiée au SIREN sous le numéro 217 104 421, représentée par son Maire, Monsieur Daniel **LERICHE**, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....

Et désignée ci-après "Le Bailleur"
D'une part,

ET :

La SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DÉPARTEMENT DE L'AIN, en abrégé « S.E.M.CO.D.A. », Société Anonyme au capital de 14 655 312 Euros, dont le siège social est à BOURG EN BRESSE (Ain-01009) – 50, rue du Pavillon – CS 91007, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE, et identifiée sous le n° SIREN 759 200 751.

La S.E.M.C.O.D.A. est représentée par Monsieur Patrick **GIACHINO**, Directeur de la S.E.M.CO.D.A., domicilié à BOURG EN BRESSE (Ain), 50 rue du Pavillon, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Serge FONDRAZ, Président Directeur Général de ladite société, suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} juillet 2014, Monsieur FONDRAZ ayant lui-même tous pouvoirs en sa qualité de Président Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 21 avril 2011 avec pouvoir de subdéléguer.

Et désignée ci-après "Le Preneur",
D'autre part.

PREALABLEMENT, IL EST PRECISE :

Le bailleur est propriétaire sur la Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE (71510), d'un tènement immobilier comprenant d'anciens locaux à usage industriel cadastrés de la manière suivante :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
AE	325p	Le Clos de la Gatosse	1 121 m ²
AE	326	Le Clos de la Gatosse	9 182 m ²
AH	195	Le Bourg	276 m ²
AH	262	Le Bourg	110 m ²
AH	266	Le Bourg	87 m ²
AH	291	Le Bourg	3 522 m ²

Il envisage de donner à bail emphytéotique, une partie de ce terrain à SEMCODA afin de permettre, après démolition de l'ensemble des locaux par SEMCODA, la réalisation d'un programme de 30 logements collectifs (10 en location, 20 en accession) et garages, répartis comme suit :

- Bâtiment A : - Au rez-de-chaussée : 4 logements en location et 8 garages,
- A l'étage : 6 logements en accession,
- Bâtiment B : - Au rez-de-chaussée : 6 logements en location, 1 logement en accession et 9 garages.
- A l'étage : 6 logements en accession,
- Bâtiment C : - Au rez-de-chaussée : 3 logements en accession et 3 garages,
- A l'étage : 4 logements en accession.

L'emprise de ce programme de 30 logements représente une superficie totale d'environ 3 780 m².

L'opération est également concernée par la parcelle cadastrée section AH numéro 52 de 532 m², que la Commune doit acquérir prochainement de Monsieur et Madame Jackie GARNIER.

EN CONSEQUENCE, IL SERA PROCEDE DE LA MANIERE SUIVANTE :

1°) Un état descriptif de division-règlement de copropriété sera établi pour chaque bâtiment à la requête de la Commune aux frais de SEMCODA, sur les trois parcelles d'emprise des bâtiments d'une surface approximative de 3780 m², conformément au plan annexé,

2°) Un bail emphytéotique sera régularisé sur les lots de copropriété afférents aux 10 logements (PLUS/PLAI) en location et leurs lots annexes,

3°) Une vente sera régularisée pour les lots de copropriété afférents aux 20 logements en accession (PSLA) et leurs lots annexes.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le bailleur, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, s'oblige à donner à bail emphytéotique au preneur, qui accepte, sous les conditions

suspensives ci-après, dans les bâtiments ci-dessus désignés à édifier sur trois terrains situés à SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE (71510), et à détacher des parcelles cadastrées :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
AE	325p	Le Clos de la Gatosse	1 121 m ²
AE	326	Le Clos de la Gatosse	9 182 m ²
AH	195	Le Bourg	276 m ²
AH	262	Le Bourg	110 m ²
AH	266	Le Bourg	87 m ²
AH	291	Le Bourg	3 522 m ²
AH	52	Le Bourg	532 m ²

Conformément au plan annexé aux présentes,
La superficie exacte sera définie ultérieurement, après intervention d'un géomètre aux frais de SEMCODA,

Les futurs lots de copropriété correspondant aux 10 logements collectifs PLUS/PLAI et à leurs annexes (garages).

TRANSFERT DE PROPRIETE :

Le transfert du droit réel immobilier au profit du Preneur, est reporté au jour de la réitération des présentes, en l'étude de **Maître Philippe PELLETIER**, Notaire à ST LEGER SUR DHEUNE (Bureau annexe).

L'acte authentique interviendra dès la réalisation de la dernière des conditions suspensives, à charge pour le notaire de vérifier la réalisation de chaque condition suspensive visée au présent bail.

DUREE DU BAIL :

La durée du bail est fixée à **50 ans**, à compter de l'achèvement des constructions.

A l'issue du bail, les parties examineront dans quelle mesure une nouvelle location pourrait être consentie par le Bailleur au Preneur, sans que cette clause puisse s'interpréter comme un engagement quelconque du Bailleur.

CHARGES ET CONDITIONS :

CONDITIONS GENERALES :

La SEMCODA prendra les biens sus-désignés, qui sont libres de toute location ou occupation quelconque dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, comme aussi sans garantie d'erreur dans la contenance indiquée.

Elle fera son affaire personnelle des servitudes de toute nature pouvant grever le bien cédé à bail, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives. A ce sujet, le bailleur déclare que le présent bien n'est grevé d'aucune servitude.

Elle acquittera, pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels les biens immobiliers et les réparations qui seront faites peuvent et pourront être assujettis.

Elle paiera tous les frais, droits et émoluments dus pour la réitération des présentes.

Abonnements : le Bailleur résiliera préalablement à la signature de l'acte authentique l'ensemble des abonnements et services

CONDITIONS CONCERNANT LES BATIMENTS :

Les travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété ou celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du bail.

Il pourra louer librement, en concertation avec la Commune, les locaux construits pour une durée ne pouvant excéder la durée du bail.

Il pourra grever son droit au bail et les biens rénovés de privilège ou d'hypothèque, mais qui s'éteindront de plein droit à l'égard du Bailleur, conformément à la loi.

Il pourra céder son droit au bail, avec l'accord préalable de la Commune, en tout ou partie, à titre gratuit ou onéreux, ou les apporter à une Société ; les cessionnaires ou la Société bénéficiaire, demeureront tenus, vis à vis du Bailleur, des mêmes obligations que la Société Preneur, et celle-ci demeurera tenue de ses obligations solidairement avec ceux qu'elle se sera substitués.

Le Preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir en parfait état les immeubles loués, tous aménagements qu'il aura effectués et toutes les constructions qu'il y aura édifiées.

Il sera tenu d'assurer et de maintenir assurés les immeubles contre l'incendie et autres risques à compter de son entrée en jouissance. Etant précisé à ce sujet que le Preneur ne sera pas tenu de continuer les contrats d'assurance en cours, le bailleur faisant son affaire personnelle de leurs résiliations.

A l'expiration du bail et par le seul fait de cette expiration, toutes les constructions édifiées par la Société Preneur et tous les aménagements réalisés par elle aux immeubles loués, deviendront de plein droit, et sans aucune indemnité ni dédommagement d'aucune sorte, la propriété du Bailleur ou de ses ayants-cause, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

CONDITIONS PARTICULIERES :

⇒ Il est expressément convenu que le bailleur autorise SEMCODA à faire effectuer tous relevés topographiques ou de l'existant, tous sondages dans le sol et tous diagnostics, ainsi que d'une manière générale toutes études nécessaires afin de déterminer les

possibilités de construction, à charge pour SEMCODA de remettre le tout dans son état primitif et à ses frais exclusifs, au cas où elle ne réitérerait pas les présentes.

- ⇒ Le Bailleur autorise SEMCODA à procéder à toute démarche destinée à obtenir les autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, certificat d'urbanisme, etc...) nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.
- ⇒ En cas de présence de vestiges archéologiques ou de nécessité de fouilles préalables au lancement du chantier, il est expressément convenu que toutes les conséquences financières seront prises en charge par le bailleur.
- ⇒ La Commune réalisera l'ensemble des VRD primaires et voies principales publiques jusqu'en limite des parcelles à détacher au profit de SEMCODA.
- ⇒ SEMCODA prendra à sa charge la démolition de l'ensemble des constructions existant sur le site, en ce compris celles édifiées sur la partie du terrain conservée par la Commune, qui lui donnera toutes autorisations nécessaires pour intervenir sur sa propriété. SEMCODA et la Commune se concerteront pour une réutilisation éventuelle des matériaux de démolition pour la réalisation des voiries.
- ⇒ SEMCODA s'oblige à reprendre le Groupement Charles Henri TACHON, architecte DPLG, Anne Laure GIROUD, paysagiste et bureau d'études SYNAPSE, qui avaient été désignés par la Commune sur la base du projet ci-dessus rappelé.
- ⇒ SEMCODA s'oblige à informer la Commune régulièrement de l'état d'avancement du dossier.
- ⇒ La Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE et SEMCODA constitueront un groupement de commande pour la réalisation de la voirie et des parkings.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

Le bailleur communiquera les diagnostics en sa possession, à défaut la S.E.M.CO.D.A. fera le nécessaire pour faire établir les diagnostics obligatoires.

Compte tenu du programme de travaux envisagés et notamment de la démolition des bâtiments existants, les diagnostics suivants ne seront pas établis : DPE, Electricité, Gaz.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES :

Le bailleur déclare que la Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE :

- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles prescrit ou approuvé,
- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques,
- est située en zone de sismicité : 2 dite faible,
- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers,
- a fait l'objet des arrêtés de catastrophes naturelles ci-dessous :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

Le Bailleur déclare également qu'à sa connaissance le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'une indemnisation au titre d'un ou plusieurs des arrêtés ci-dessus visés.

LOYER UNIQUE :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer unique payable d'avance d'un montant de **TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (370.000,00 Euros)**, qui sera payé le jour de la signature de l'acte authentique.

SOUSCRIPTION A L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE SEMCODA

Comme condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, il est expressément convenu que la Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE s'oblige à souscrire à l'augmentation de capital de SEMCODA à hauteur de la somme de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 Euros)**. En contrepartie de cet apport en capital il sera attribué à la Commune des actions en fonction du prix d'émission fixé par le conseil d'administration agissant sur délégation de compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le présent bail est consenti et accepté sous réserve :

- Obtention par SEMCODA de l'accord des Domaines sur le loyer payé d'avance,
- Obtention d'un permis de démolir, si nécessaire, et d'un ou plusieurs permis de construire purgés de tout recours et retrait administratif pour la réalisation de 30 logements collectifs représentant une surface de plancher d'environ 1971 m².
- Obtention d'un financement PSLA pour 20 logements, et d'un financement pour logements locatifs aidés PLUS/PLAI pour 10 logements.
- Réitération concomitante de l'acte de vente portant sur les logements en accession.

Il est expressément convenu que les conditions suspensives précitées sont stipulées dans l'intérêt exclusif de la SEMCODA, celle-ci se réservant dès lors la possibilité d'y renoncer.

Dans l'hypothèse d'une renonciation, la non réalisation des conditions suspensives ne pourra plus faire obstacle à la régularisation du présent bail devant notaire, celui-ci devenant à partir de la date de renonciation, ferme et définitive.

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement de la réalisation de chacune des conditions suspensives stipulées dans leur intérêt respectif, étant précisé que ces conditions suspensives seront supposées non réalisées si 8 jours avant le **31 juillet 2015**, le bailleur ou le preneur n'a pas été expressément informé de leur réalisation.

En cas de non réalisation des conditions suspensives avant le **31 juillet 2015**, l'une ou l'autre des parties pourra, par une manifestation de volonté expresse et non équivoque, déclarer les présentes nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et dans les conditions de forme et de délai prévues ci-après :

- S'il s'agit du preneur, celui-ci devra informer le bailleur au moins HUIT JOURS avant le **31 juillet 2015**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de déclarer caduc le bail à la date du **31 juillet 2015**.
- S'il s'agit du Bailleur, celui-ci devra informer le preneur au moins HUIT JOURS avant le **31 juillet 2015**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de déclarer caduc le bail en date du **31 juillet 2015** ; étant précisé que le preneur pourra, pendant le délai de HUIT JOURS, renoncer expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, la non réalisation de ces conditions suspensives ne pouvant plus, à la date de renonciation, faire obstacle à la régularisation du présent bail pardevant notaire.

Dans le silence des parties HUIT JOURS avant le **31 juillet 2015**, le délai de réalisation des conditions suspensives sera prorogé tacitement pour une durée de trois mois renouvelable, les parties gardant la possibilité de dénoncer le bail au terme de chaque période trimestrielle dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus.

SERVITUDE :

Le bailleur déclare que les biens à louer ne font pas l'objet de servitudes particulières. Ainsi qu'il a été dit ci-dessus la Commune doit réaliser les VRD primaires permettant notamment la desserte des bâtiments à édifier par SEMCODA. Tant que ces voies et réseaux ne seront pas intégrés dans le domaine public de la Commune ils seront grevés de toutes servitudes nécessaires.

DECLARATIONS :

Le Bailleur déclare :

- Que les immeubles présentement loués n'ont fait l'objet à son encontre d'aucune mesure de confiscation.
- Que ces immeubles ne sont pas compris dans une zone à urbaniser en priorité, ni dans une zone d'aménagement concerté ou d'aménagement différé, et qu'il n'a reçu aucune notification tendant à son expropriation.

- Qu'enfin lesdits immeubles ne sont grevés d'aucune inscription quelconque. Si lors ou par la suite de l'exécution de la publication du bail authentique, il existe ou survient des inscriptions sur les immeubles présentement loués, le bailleur s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite.

DECLARATIONS FISCALES :

Le présent bail sera exonéré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et Taxe de Publicité Foncière, mais sera soumis aux droits d'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les soussignés élisent domicile en leurs demeures respectives.

SIGNATURE DE L'ACTE :

Les parties donnent tous pouvoirs audit notaire à l'effet d'effectuer toutes formalités préalables nécessaires et notamment de souscrire toute déclaration d'intention d'aliéner.

AFFIRMATION DE SINCERITE :

Les parties affirment sous les peines prévues par la loi que le présent acte exprime l'intégralité du loyer convenu et n'est modifié par aucune contre lettre contenant augmentation du loyer.

*Pour le vendeur,
Fait à SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE
Le*

Pour la Commune de ST-LEGER-SUR-DHEUNE,

Monsieur Daniel LERICHE

*Pour l'acquéreur,
Fait à BOURG-EN-BRESSE
Le*

Pour la S.E.M.CO.D.A.,

Monsieur Patrick GIACHINO



S.E.M.CO.D.A.

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DÉPARTEMENT DE L'AIN

50 rue du Pavillon CS91007

01009 BOURG EN BRESSE CEDEX



COMPROMIS DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE
COMMUNE/SEMCODA

ENTRE :

La Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE, située dans le département de la Saône-et-Loire, identifiée au SIREN sous le numéro 217 104 421, représentée par son Maire, Monsieur Daniel **LERICHE**, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....

Désignée ci-après « Le Vendeur »,
D'une part,

ET :

La SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DÉPARTEMENT DE L'AIN, en abrégé « S.E.M.CO.D.A. », Société Anonyme au capital de 14 655 312 Euros, dont le siège social est à BOURG EN BRESSE (Ain-01009) - 50, rue du Pavillon - CS 91007, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE, et identifiée sous le n° SIREN 759 200 751.

La S.E.M.C.O.D.A. est représentée par Monsieur Patrick **GIACHINO**, Directeur de la S.E.M.CO.D.A., domicilié à BOURG EN BRESSE (Ain), 50 rue du Pavillon, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Serge FONDRAZ, Président Directeur Général de ladite société, suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} juillet 2014, Monsieur FONDRAZ ayant lui-même tous pouvoirs en sa qualité de Président Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 21 avril 2011 avec pouvoir de subdéléguer.

Désignée ci-après « L'Acquéreur »,
D'autre part.

PREALABLEMENT, IL EST PRECISE :

Le vendeur est propriétaire sur la Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE (71510), d'un tènement immobilier comprenant d'anciens locaux à usage industriel cadastrés de la manière suivante :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
AE	325p	Le Clos de la Gatosse	1 121 m ²
AE	326	Le Clos de la Gatosse	9 182 m ²
AH	195	Le Bourg	276 m ²
AH	262	Le Bourg	110 m ²
AH	266	Le Bourg	87 m ²
AH	291	Le Bourg	3 522 m ²

Il envisage de céder une partie de ce terrain à SEMCODA afin de permettre, après démolition de l'ensemble des locaux par SEMCODA, la réalisation d'un programme de 30 logements collectifs (10 en location, 20 en accession) et garages, répartis comme suit :

- Bâtiment A : - Au rez-de-chaussée : 4 logements en location et 8 garages,
 - A l'étage : 6 logements en accession,
- Bâtiment B : - Au rez-de-chaussée : 6 logements en location, 1 logement en accession et 9 garages.
 - A l'étage : 6 logements en accession,
- Bâtiment C : - Au rez-de-chaussée : 3 logements en accession et 3 garages,
 - A l'étage : 4 logements en accession.

L'emprise de ce programme de 30 logements représente une superficie totale d'environ 3 780 m².

L'opération est également concernée par la parcelle cadastrée section AH numéro 52 de 532 m², que la Commune doit acquérir prochainement de Monsieur et Madame Jackie GARNIER.

EN CONSEQUENCE, IL SERA PROCÉDE DE LA MANIERE SUIVANTE :

- 1°) Un état descriptif de division-règlement de copropriété sera établi pour chaque bâtiment à la requête de la Commune aux frais de SEMCODA, sur les trois parcelles d'emprise des bâtiments d'une surface approximative de 3780 m², conformément au plan annexé,
- 2°) Un bail emphytéotique sera régularisé sur les lots de copropriété afférents aux 10 logements (PLUS/PLAI) en location et leurs lots annexes,
- 3°) Une vente sera régularisée pour les lots de copropriété afférents aux 20 logements en accession (PSLA) et leurs lots annexes.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le vendeur, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, s'oblige à vendre à SEMCODA, qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après, dans les bâtiments ci-dessus désignés à édifier sur trois terrains situés à SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE (71510), et à détacher des parcelles cadastrées :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
AE	325p	Le Clos de la Gatosse	1 121 m ²
AE	326	Le Clos de la Gatosse	9 182 m ²
AH	195	Le Bourg	276 m ²
AH	262	Le Bourg	110 m ²
AH	266	Le Bourg	87 m ²
AH	291	Le Bourg	3 522 m ²
AH	52	Le Bourg	532 m ²

Conformément au plan annexé aux présentes,

La superficie exacte sera définie ultérieurement, après intervention d'un géomètre, aux frais de SEMCODA.

Les futurs lots de copropriété correspondant aux 20 logements collectifs PSLA et à leurs annexes (garages).

PROPRIETE - JOUISSANCE - SITUATION LOCATIVE :

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à compter seulement du jour de la réalisation de l'acte authentique ci-après prévu.

L'entrée en jouissance est fixée au jour de la signature de l'acte authentique ci-après prévue. Elle aura lieu par la prise de possession réelle, le bien vendu étant libre de toute location ou occupation.

CHARGES ET CONDITIONS :

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter :

⇒ Il prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, le vendeur s'interdisant formellement d'apporter à compter de ce jour les modifications matérielles ou juridiques au bien vendu.

⇒ Il souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera de celles actives.
A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'existe aucune servitude pouvant grever le bien vendu, autre que celles légales d'urbanisme ou que celles indiquées ci-après.

⇒ Il acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts et charges de toute nature, afférents au bien vendu.

La taxe foncière sera réglée par le vendeur et lui sera remboursée par l'acquéreur prorata-temporis à compter du jour du transfert de propriété.

⇒ Le vendeur résiliera préalablement à la signature de l'acte authentique l'ensemble des abonnements et services ;

⇒ Assurances : L'acquéreur ne sera pas tenu de continuer les contrats d'assurance en cours, le vendeur faisant son affaire personnelle de leurs résiliations.

FRAIS D'ACTE :

L'acquéreur paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique ci-après prévu.

PRIX :

La présente vente est consentie moyennant le prix ferme et définitif de **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 Euros)**.

La totalité du prix sera versée lors de la réitération des présentes par-devant notaire.

CONDITIONS PARTICULIERES :

- ⇒ Il est expressément convenu que le vendeur autorise dès à présent SEMCODA à faire effectuer tous relevés topographiques ou de l'existant, tous sondages dans le sol et tous diagnostics, ainsi que d'une manière générale toutes études nécessaires afin de déterminer les possibilités de construction, à charge pour SEMCODA de remettre le tout dans son état primitif et à ses frais exclusifs, au cas où elle ne ferait pas l'acquisition dudit bien.
- ⇒ Le vendeur autorise SEMCODA à procéder à toute démarche destinée à obtenir les autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, certificat d'urbanisme, etc...) nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.
- ⇒ En cas de présence de vestiges archéologiques ou de nécessité de fouilles préalables au lancement du chantier, il est expressément convenu que toutes les conséquences financières seront prises en charge par le vendeur.
- ⇒ La Commune réalisera l'ensemble des VRD primaires et voies principales publiques jusqu'en limite des parcelles à détacher au profit de SEMCODA.
- ⇒ SEMCODA prendra à sa charge la démolition de l'ensemble des constructions existant sur le site, en ce compris celles édifiées sur la partie du terrain conservée par la Commune, qui lui donnera toutes autorisations nécessaires pour intervenir sur sa propriété. SEMCODA et la Commune se concerteront pour une réutilisation éventuelle des matériaux de démolition pour la réalisation des voiries.
- ⇒ SEMCODA s'oblige à reprendre le Groupement Charles Henri TACHON, architecte DPLG, Anne Laure GIROUD, paysagiste et bureau d'études SYNAPSE, qui avaient été désignés par la Commune sur la base du projet ci-dessus rappelé.
- ⇒ SEMCODA s'oblige à informer la Commune régulièrement de l'état d'avancement du dossier.
- ⇒ La Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE et SEMCODA constitueront un groupement de commande pour la réalisation de la voirie et des parkings.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

Le vendeur communiquera les diagnostics en sa possession, à défaut la S.E.M.CO.D.A. fera le nécessaire pour faire établir les diagnostics obligatoires.

Compte tenu du programme de travaux envisagés et notamment de la démolition des bâtiments existants, les diagnostics suivants ne seront pas établis : DPE, Electricité, Gaz.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES :

Le Vendeur déclare que la Commune de SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE :

- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles prescrit ou approuvé,
- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques,
- est située en zone de sismicité : 2 dite faible,
- n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers,
- a fait l'objet des arrêtés de catastrophes naturelles ci-dessous :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'une indemnisation au titre d'un ou plusieurs des arrêtés ci-dessus visés.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le présent compromis de vente est conclu sous les conditions suspensives ci-après :

- Que l'état hypothécaire qui sera requis préalablement à l'acte authentique ne révèle l'existence d'aucune inscription pour un montant supérieur au prix de vente, ni d'aucune publication d'un commandement de saisie ou d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire.
- Obtention par SEMCODA de l'accord des Domaines sur le prix d'acquisition,
- Obtention d'un permis de démolir, si nécessaire, et d'un ou plusieurs permis de construire purgés de tout recours et retrait administratif pour la réalisation de 30 logements collectifs représentant une surface de plancher d'environ 1971 m².
- Obtention d'un financement PSLA pour 20 logements, et d'un financement pour logements locatifs aidés PLUS/PLAI pour 10 logements.
- Réitération concomitante de l'acte de bail emphytéotique portant sur les logements locatifs.

Il est expressément convenu que les conditions suspensives précitées sont stipulées dans l'intérêt exclusif de la SEMCODA, celle-ci se réservant dès lors la possibilité d'y renoncer.

Dans l'hypothèse d'une renonciation, la non réalisation des conditions suspensives ne pourra plus faire obstacle à la régularisation du présent compromis devant notaire, la vente devenant à partir de la date de la renonciation, ferme et définitive.

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement de la réalisation de chacune des conditions suspensives stipulées dans leur intérêt respectif, étant précisé que ces conditions suspensives seront présumées non réalisées si 8 jours avant le **31 juillet 2015**, le vendeur ou l'acquéreur n'ont pas été expressément informés de leur réalisation.

En cas de non réalisation des conditions suspensives avant le **31 juillet 2015**, l'une ou l'autre des parties pourra, par une manifestation de volonté expresse et non équivoque, déclarer les présentes nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et dans les conditions de forme et de délai prévues ci-après :

1. s'il s'agit de l'acquéreur, celui-ci devra informer le vendeur au moins HUIT jours avant le **31 juillet 2015** par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de déclarer caduc le compromis à la date du **31 juillet 2015**,
2. s'il s'agit du vendeur, celui-ci devra informer l'acquéreur au moins HUIT jours avant le **31 juillet 2015**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de déclarer caduc le compromis à la date du **31 juillet 2015** ; étant précisé que l'acquéreur pourra, pendant le délai de HUIT jours, renoncer expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, la non réalisation de ces conditions suspensives ne pouvant plus, à la date de renonciation, faire obstacle à la régularisation du présent compromis par-devant notaire.

Dans le silence des parties HUIT jours avant le **31 juillet 2015**, le délai de réalisation des conditions suspensives sera prorogé tacitement pour une durée de trois mois renouvelable, les parties gardant la possibilité de dénoncer le compromis de vente au terme de chaque période trimestrielle dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE :

Les présentes seront réitérées en la forme authentique dans le mois suivant la réalisation de la dernière des conditions suspensives, par-devant **Maître Philippe PELLETIER**, Notaire à ST LEGER SUR DHEUNE (Bureau annexe), à charge pour ce dernier de vérifier la réalisation de chaque condition suspensive visée au paragraphe précédent.

Les parties donnent tous pouvoirs audit notaire à l'effet d'effectuer toutes formalités préalables nécessaires et notamment de souscrire toute déclaration d'intention d'aliéner.

DECLARATIONS :

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est libre de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèque judiciaire, conventionnelle ou légale.

Toute inscription éventuelle révélée sera radiée aux frais du vendeur qui devra rapporter le certificat de radiation à la SEMCODA dans le mois de la notification de cette inscription.

SERVITUDE :

Le vendeur déclare que les biens vendus ne font pas l'objet de servitudes particulières. Ainsi qu'il a été dit ci-dessus la Commune doit réaliser les VRD primaires permettant notamment la desserte des bâtiments à édifier par SEMCODA. Tant que ces voies et réseaux ne seront pas intégrés dans le domaine public de la Commune ils seront grevés de toutes servitudes nécessaires.

DECLARATIONS FISCALES :

- Le vendeur déclare ne pas être assujetti à la TVA.
- L'acquéreur déclare être assujetti à la TVA.
- Les parties déclarent que la vente porte sur un terrain comprenant des bâtiments destinés à être démolis, l'acquéreur prendra l'engagement de réaliser ces travaux dans le délai de quatre ans à compter de la réitération authentique des présentes.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

AFFIRMATION DE SINCERITE :

Les parties affirment sous les peines prévues par la loi que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et n'est modifié par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

*Pour le vendeur,
Fait à SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE
Le*

Pour la Commune de ST-LEGER-SUR-DHEUNE,

Monsieur Daniel LERICHE

*Pour l'acquéreur,
Fait à BOURG-EN-BRESSE
Le*

Pour la S.E.M.CO.D.A.,

Monsieur Patrick GIACHINO

Surface parcelle: 10 147 m²

SEMCODA: 3 780 m²

COMMUNE: 6 171 m² (sans Salle Commune)
6 171 + 196 = 6 367m² (avec Salle Commune)

FUTUR EQUIPEMENT

BATIMENT A
1 583 m²

BATIMENT B
1 494 m²

BATIMENT C
703 m²

6 171 m²

