

**ANNEXES 1:**  
**Dispositif d'intervention foncière**

**CONVENTION  
DE PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT A TERME  
ET DE DEFINITION D'OBJECTIFS**

-----

L'AN DEUX MILLE .....  
ET LE

**PROJET**

Entre les parties ci-après désignées, a eu lieu le présent acte :

**1/ La Communauté de Communes du Val de Drôme**

Dont le siège est BP 331 – 26402 CREST CEDEX

Ci-représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean SERRET, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Bureau Communautaire en date du .....

Dénommée ci-après sous le vocable « la CCVD ».

D'UNE PART,

**2/ La Commune de .....**

Dont le siège est en Mairie .....

Ci-représentée par son Maire en exercice M....., dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du .....

Dénommée ci-après sous le vocable « la Commune »

D'AUTRE PART,

Les parties ont convenu ce qui suit.

*Paraphes  
(sur chaque page) :*

## **EXPOSE**

La CCVD a décidé la création d'un fonds d'intervention foncière afin de faciliter la réalisation de projets d'aménagement et d'équipement par les Communes membres.

La Commune de \_\_\_\_\_ a mis en œuvre ce dispositif, le Maire ayant adressé, sur délibération du Conseil Municipal du .... , au Président de la CCVD une demande d'acquisition d'une propriété, mis en vente.

La Commune (ou la CCVD) a conclu avec le vendeur une promesse synallagmatique de vente et d'achat *sur avis du Service des Domaines (nécessaire si le prix d'acquisition envisagé est supérieur à 75.000 Euro)*.

Conformément aux délibérations de la CCVD créant le fonds d'intervention foncière et de la Commune acceptant ce dispositif, la CCVD ne pourra réaliser l'acquisition définitive qu'à la condition de la signature de la présente convention par laquelle la Commune s'engage à racheter le bien dans un délai de trois ans maximum.

En conséquence de quoi, les parties ont décidé de se rapprocher pour convenir de ce qui suit.

## **CONVENTIONS**

### **1- DESIGNATION**

La présente promesse d'achat porte sur un ensemble de parcelles ci-après désignées :

DESIGNATION : Une propriété- ci-après dénommée l'IMMEUBLE - sise sur le territoire de la Commune de ....., le tout cadastré :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Contenance</b>

Le tout pour une superficie totale de .....

### **2- OBLIGATION D'ACHAT A TERME RESOLUTOIRE**

La Commune prend l'engagement d'acheter cet IMMEUBLE à la CCVD, qui accepte ladite promesse en tant que telle, au plus tard dans un délai de trois ans courant à compter de la date de signature de l'acte authentique qui sera conclu entre le vendeur et la CCVD.

Pendant ce délai, la Commune est libre de décider, sous réserve de prévenir la CCVD au moins DEUX (2) mois à l'avance, de la date d'acquisition de l'IMMEUBLE.

Si la Commune ne procède pas à l'acquisition de l'IMMEUBLE dans le délai susvisé, la présente convention deviendra caduque.

### **3- PROPRIETE – JOUISSANCE**

La vente portera sur la pleine propriété de l'IMMEUBLE acquis par la CCVD et racheté par la Commune. La Commune aura la propriété et la jouissance par la prise de possession réelle de la propriété ci-dessus désignée, le jour de la signature de l'acte de vente authentique avec la CCVD.

### **4- DEFINITION DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DE L'IMMEUBLE**

Les parties conviennent qu'au stade actuel de la mise en œuvre du dispositif d'intervention foncière, le projet d'aménagement de l'IMMEUBLE n'a pas à être défini avec la même précision qu'en matière d'exercice du droit de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique.

D'un commun accord, les parties conviennent que la Commune définira son projet en partenariat avec la CCVD, et qu'il permettra la réalisation de:

- *logements locatifs publics,*
- *parcelles viabilisées pour accession à la propriété*

### **5- ORIGINE DE PROPRIETE**

La justification de l'origine de propriété régulière résultera de la signature de l'acte de vente entre la CCVD et le propriétaire actuel de l'IMMEUBLE.

### **6- CONDITIONS GENERALES**

La vente entre la Commune et la CCVD, lorsqu'elle se réalisera, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et plus spécialement aux conditions suivantes :

1. la Commune prendra l'immeuble en l'état où il se trouvera le jour de l'entrée de jouissance sans garantie de vices cachés, tant du bon que du mauvais état du sol ou de sous-sol, que d'erreur de contenance, toute différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle sus-exprimée fut-elle supérieure à 1/20<sup>ème</sup> devant faire la perte ou le profit de l'une ou l'autre des parties. La CCVD s'engage expressément d'ici là, à ne rien faire ou laisser faire, qui puisse dégrader l'immeuble ou en diminuer la valeur, et il s'oblige à en user selon sa destination en bon père de famille.
2. la propriété devra être libre de toute location ou occupation quelconque, la CCVD devra faire son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la libération effective des lieux.
3. la Commune profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives apparentes ou occultes, étant précisé à cet égard que la CCVD déclare n'en point connaître et n'en vouloir consentir aucune.
4. la Commune acquittera, à compter de la date de l'acte réitératif de vente, les impôts, contributions et charges de toute nature grevant l'immeuble ; en particulier, elle remboursera l'impôt foncier à la CCVD *pro rata temporis*, pour l'année en cours lors de la réalisation de la vente.

5. la Commune acquittera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique de vente, ci-après prévu.
6. en cas d'inscription de privilèges ou d'hypothèques de toute nature sur l'IMMEUBLE, la CCVD devra en rapporter la main levée à ses frais, dans les 2 mois de l'acte authentique de vente.

## **7- CONDITIONS PARTICULIERES**

La CCVD, par le biais de son Président, **pourra autoriser** la Commune, ou toute personne de son chef, à pénétrer dans l'immeuble aux fins de faire pratiquer les mesurages, réaliser les devis de travaux, et éventuellement effectuer tout sondage nécessaire ainsi que plus généralement tout ce qui sera nécessaire à la réalisation des objectifs ci-après définis.

En revanche, **aucune construction de caractère permanent ne pourra être effectuée sur l'IMMEUBLE sans réalisation préalable de la vente entre la CCVD et la Commune.**

La Commune supportera également, lors de la signature de l'acte authentique de vente prévu à l'article 9 des présentes, le montant des frais payés par la CCVD à l'occasion de la signature de l'acte authentique de vente avec le propriétaire actuel des terrains (impôts locaux, intérêts d'emprunts, assurance, entretien,...).

La Commune remboursera également à la CCVD les frais de gestion et d'entretien dans l'intervalle existant entre l'acquisition par la CCVD et la revente à la Commune.

Sur délibération du bureau, la CCVD pourra participer pour moitié, à la prise en charge des frais de portage selon :

- le prorata de la superficie attribuée à la création de logements locatifs conventionnés
- la qualité environnementale du projet
- le prix de vente aux particuliers des prestations offertes par rapport au prix du marché

## **8- URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN – DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER**

Il est d'ores et déjà indiqué qu'il n'y aura pas lieu à purge, l'immeuble étant vendu à la Commune.

Si l'immeuble est rural, il y aura lieu le cas échéant à purge du droit de préemption de la SAFER conformément à la Commune.

## **9- PRIX**

Le Service des Domaines devra être consulté préalablement à la réalisation de la vente pour avis, toute vente d'immeuble d'une collectivité publique étant soumise à cette formalité.

Le prix ne donnera lieu à la perception d'aucun droit au profit du Trésor, l'acquéreur étant une collectivité locale bénéficiant des dispositions exonératoires de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

La réalisation de la vente donnera lieu, en revanche, au paiement du salaire du Conservateur des Hypothèques, dont le montant actuel est fixé à 0,1 % du prix de vente.

## **10- REALISATION DE LA VENTE**

Lorsque le Maire, sur habilitation du Conseil Municipal, aura fait connaître au Président de la CCVD sa décision de racheter le bien, conformément aux stipulations de l'article 2 et 6 et 7 des présentes, l'acte authentique de vente interviendra dans les DEUX (2) mois suivants ; les parties conviennent de cette réalisation de la vente par acte authentique.

## **11- INTERDICTION D'ALIENER DE LA CCVD**

Jusqu'à l'expiration du délai indiqué à l'article 2 des présentes, la CCVD s'interdit d'aliéner la propriété, de la grever d'hypothèque et plus généralement de conférer aucun droit réel, ni charges quelconques sur l'immeuble désigné ci-dessus, et de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement exprès de la Commune.

## **12- FACULTE DE SUBSTITUTION**

Les parties déclarent que, d'un commun accord, elles pourront désigner un tiers qui se substituera à la Commune dans l'exécution de l'obligation d'achat stipulée à l'article 2 des présentes. En cas de substitution, le tiers devra prendre à sa charge l'ensemble des obligations prévues aux présentes, et plus particulièrement celles résultant de l'article 6 ci-avant.

## **13- FORMALITES**

Les parties déclarent que la présente convention ne sera soumise à aucune formalité, ni d'enregistrement, ni de publication au Registre de la Conservation des Hypothèques.

## **14- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leurs sièges respectifs, tels qu'indiqués en en-tête des présentes.

**Fait à CREST Sur 6 pages, en 2 exemplaires ORIGINAUX**

**Pour la Communauté de Communes du  
Val de Drôme,  
Le Président,  
Monsieur Jean SERRET**

**Pour la Commune de  
.....,  
Le Maire,  
M.....**