

APN/APP02

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Entre

La société **SCI ENTREPONT**, Société civile immobilière immatriculée au R.C.S de NIMES, inscrite au SIRENE sous le numéro : 320 017 114 dont le siège est 257 Avenue de la Tave - TRESQUES (30330)
Représentée par Monsieur CHARMASSON Jean Claude, Gérant, dûment habilité

« Vendeur », d'une part

Et

La Commune de Bagnols sur Cèze, personne morale de droit public, dont l'adresse est en la Mairie, 1 place Auguste Mallet 30200 Bagnols sur Cèze, identifiée au SIREN sous le numéro 213 000 284, code établissement 00017

Représenté à l'acte par Monsieur Philippe BERTHOMIEU agissant en qualité d'adjoint au Maire délégué à l'urbanisme et suivant délégation de fonctions et de signature de Monsieur Jean-Yves CHAPELET, Maire, consentie par délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2024

« Acquéreur », d'autre part
Ensemble, dénommées LES PARTIES

Exposé préalable

La Commune de Bagnols sur Cèze souhaite créer une passerelle dédiée aux modes doux pour traverser la Cèze, parallèlement au pont Robert Schuman. Cet ouvrage nécessite de réaliser des acquisitions foncières.
Ceci étant exposé, les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Objet du contrat

Le vendeur vend en s'obligeant aux conditions ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-exprimées à l'acquéreur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit à l'article 2.

Article 2 : Identification du bien

Le bien, objet de la présente promesse de vente, est sis sur la commune de BAGNOLS SUR CEZE.

Référence(s) cadastrale(s)					N° plan	Acquisition		Reliquat		
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit	Surf m ²		N°	Surf. m ²	N°	Surf. m ²	
BC	124	SOL	2 route de Lyon	9807		124b	25	124c	9 506	
						124a	276			
Total en m ²							301			

Le plan matérialisant le positionnement de l'emprise sur la parcelle est annexé aux présentes.

Étant ici précisé l'emprise ci-dessus sera désormais désignée par le seul mot « **IMMEUBLE** » ; lequel s'applique à l'ensemble des biens sans distinction de leur nombre ou de leur nature, tels que ceux-ci existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Article 3 : Situation locative

Le bien objet des présentes est loué par bail commercial en date du _____ au profit de **la société PAME**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de NIMES, inscrite au SIRENE sous le numéro 422 240 200 dont le siège est RN 86 30200 Bagnols sur Cèze

Représentée par son Président, la société PIETRA, société unipersonnelle à responsabilité limitée, immatriculée au RCS de NIMES, inscrite au SIRENE sous le numéro 834 244 857 dont le siège est RN 86 30200 Bagnols sur Cèze Elle-même représentée par son gérant, M. Pierre-Adrien FOUILLAND, dûment habilité (LOCATAIRE).

Parallèlement à la signature de la présente promesse, l'ACQUEREUR s'est rapproché dudit LOCATAIRE pour réparer le préjudice subi lié à son éviction partielle. Par suite des présentes, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle du LOCATAIRE en place.

Le VENDEUR s'engage à signer avec son LOCATAIRE un avenant pour modifier l'assiette de son bail en retirant les emprises acquises par le MAITRE D'OUVRAGE, sans modification du loyer.

Les frais relatifs à l'avenant au bail commercial seront pris en charge par l'ACQUEREUR.

L'acquéreur assure l'indemnisation des éventuels titulaires de droits réels et personnels rattachés aux emprises. Il prendra également en charge la rédaction des avenants aux baux en cours, si nécessaire.

Article 4 : Durée

La présente promesse de vente est consentie pour une durée de 16 mois à compter de la date de signature des présentes par la dernière des PARTIES.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Chacune des parties pourra demander la réalisation.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties, l'autre pourra saisir le tribunal compétent, avant l'expiration du délai stipulé, afin de faire constater la vente par décision de justice.

Article 5 : Prix

Le prix est fixé à la somme de SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES - (6 778,52 €)

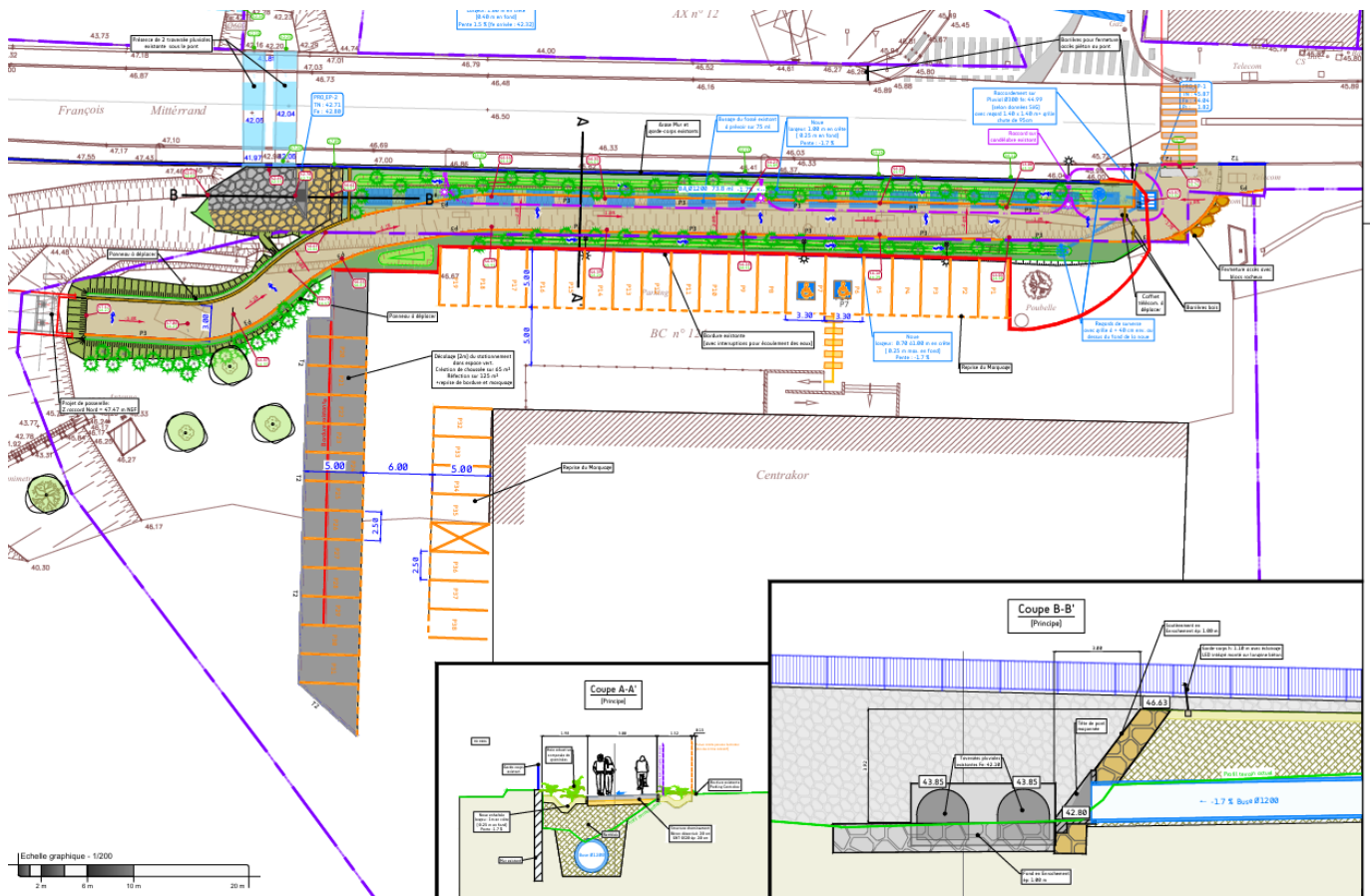
Ce prix sera payé par l'acquéreur dans les trois mois maximum qui suivront la réitération des présentes par acte authentique en la forme administrative.

Article 6 : Conditions particulières liées à l'exécution des travaux - Reconstitution de fonctionnalités

L’emprise partielle fait disparaître certaines fonctionnalités que l’acquéreur s’engage à reconstituer à ses frais au travers du programme d’interventions suivant :

Aménagement définitif proposé :

- Capacité de stationnement étendu : 38 places dont 2 places PMR.
- Accessibilité voiture : inchangée
- Accessibilité piétonne et mode doux : maintien des conditions actuelles d’accès
- Une meilleure visibilité commerciale dû à l’aménagement de la continuité cyclable
- Une valorisation du traitement de l’interface avec l’espace public et une meilleure intégration paysagère.



Les travaux débiteront postérieurement à un état des lieux réalisé par un huissier, aux frais de l’acquéreur, auquel le vendeur sera convié (à programmer avant le démarrage des travaux pendant la période de préparation – de manière prévisionnelle en janvier 2026). Cette date pourra être modifiée en cas d’alea technique notamment ; le cas échéant l’acquéreur préviendra le vendeur dès qu’il aura connaissance du report. Il sera alors convenu entre les parties d’une nouvelle date de début d’occupation temporaire pour travaux.

Après travaux, l’acquéreur notifiera au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, l’achèvement des travaux et/ou la remise en état de l’emprise occupée dans un état conforme au programme de restitutions de fonctionnalités prévu avant travaux ainsi que la date à laquelle il l’invitera à participer à l’état des lieux après travaux.

Préalablement à la réalisation des travaux, la zone de chantier sera délimitée par des clôtures permettant d'éviter tout risque de pénétration sur le chantier interdit au public.

Afin d'assurer le bon déroulement de l'intervention, les parties conviennent de contacter les interlocuteurs suivants avant chaque état des lieux et dès lors que les travaux l'exigeront :

Pour le vendeur : M. CHARMASSON -

Pour l'acquéreur : M. COCHET – n.cochet@bagnolssurceze.fr – 06 21 62 54 52

Article 7 : Autorisation d'occupation temporaire de la parcelle hors emprise acquise

Le vendeur conserve la propriété de la parcelle BC n° 124 p2. Afin de permettre les travaux décrits précédemment, il autorise l'acquéreur à occuper celle-ci gracieusement suivant le passage décrit ci-après.

Les modalités indiquées sont données à titre indicatif sur la base des connaissances actuelles du projet (stade Projet). Toute évolution notamment du planning induira une information portée au propriétaire et au locataire. Dans tous les cas, une réunion en présence des entreprises chargées des travaux sera réalisée avant toute intervention afin de préciser en lien avec le propriétaire et le locataire les modalités précises d'intervention.

L'intervention est envisagée en trois phases afin de réduire l'impact sur l'exploitation de l'activité.

La phase 1

Il s'agit du traitement de la zone en façade côté RN580.

Afin d'éviter les mélanges de flux et d'assurer une interface sécurisée avec les activités de Centrakkor, l'accès à cette zone de travaux se fera depuis une zone de chantier clôturée, conformément au plan ci-dessous.

Une emprise sur l'aire de stationnement des clients sera mobilisée pour le chantier. Ce stationnement sera réorganisé pour proposer 10 places longitudinales pendant cette phase de travaux.

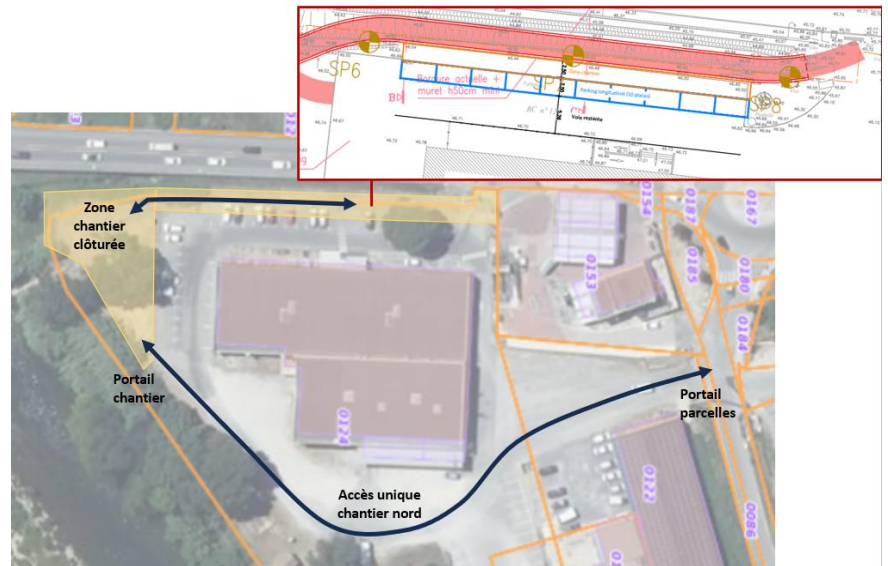
Cette solution technique permet de réduire la durée des travaux.

L'accès chantier se fait via la parcelle BC 122, à l'arrière du bâtiment Centrakkor. Les modalités de livraison et d'accès au magasin pour la clientèle et les salariés restent inchangées. Une signalisation chantier adapté sera mise en place, permettant de sécuriser et de guider les intervenants du chantier, les livraisons et les clients.

Afin de garantir l'accès permanent au chantier, l'entreprise devra disposer des clés du portail existant situé sur la parcelle BC 122.

Durée prévisionnelle : 3 mois ;

période prévisionnelle : février à avril 2026 avec mise en place d'un revêtement provisoire sur la piste cyclable.



La phase 2 :

La zone chantier se limite à la portion d'une emprise aujourd'hui non utilisée côté Cèze. Elle sera sécurisée et non accessible (portail d'accès et clôtures chantier, signalisation chantier à destination des usagers du site). Elle n'impacte pas le stationnement de Centrakor.

Les modalités d'accès au chantier restent inchangées pour cette phase, offrant de la lisibilité pour les clients et les livraisons, dont les habitudes restent inchangées.

Les flux chantiers seront assez limités (une vingtaine de passage maximum par jour) pouvant se limiter à de simples passages de camionnettes de chantier. Ponctuellement et à certains stades des travaux des véhicules plus conséquents (toupies, poids-lourds...) pourront être amenés à accéder au site. A ce stade d'étude, le passage d'un éventuel camion-grue ne peut être exclu pour une période très limitée. Une signalisation chantier adapté sera mise en place, permettant de sécuriser et de guider les intervenants du chantier, les livraisons et les clients.

Afin de garantir l'accès permanent au chantier, l'entreprise devra disposer des clés du portail existant situé sur la parcelle BC 122.

Durée prévisionnelle : 10 mois ; période prévisionnelle : février à novembre 2026.



Phase 3 - Travaux de finition sur l'emprise

Les travaux définitifs de reconstitution des places de stationnement de Centrakor (cf. projet définitif) seront réalisés en fin de chantier.

Ils consistent à :

- Reprendre les bordures sur une partie du parking côté RN580
- Elargir le parking côté Cèze afin de créer des places de parkings par la mise en place d'une structure de voirie légère et d'un enrobé à chaud.

S'agissant de travaux assez limités en espace et en temps, ils nécessiteront un cadrage préalable avec l'exploitant Centrakor pour convenir des modalités les moins impactantes.

Durée prévisionnelle : 1 mois ; période prévisionnelle : fin novembre – décembre 2026.



L'acquéreur fait son affaire personnelle des indemnités pouvant être dues au locataire au titre de son trouble de jouissance ou trouble commercial pendant toute la durée des travaux.

Article 8 : Propriété – Jouissance

De convention expresse entre les PARTIES, l'entrée en jouissance de l'acquéreur sur les emprises cédées et celles occupées temporairement est consentie pour la date de l'état des lieux de début de chantier

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de réitération des présentes par acte authentique.

Article 9 : Charges et conditions

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaire et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter, savoir :

Pour l'acquéreur :

- De prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve sans pouvoir demander au vendeur aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit.
- De souffrir des servitudes passives, qui grèvent ou pourront grever le bien vendu sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives
- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions, taxes et impôts de toute nature à la charge du bien vendu.
- L'acquéreur, lors de la constatation authentique de la réitération des présentes, sera subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement au bien vendu.

Pour le vendeur :

- Affirme qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé de privilège, servitude, hypothèque ou autres droits réels, à l'exception de.....
- Affirme que le bien est loué à la société PAME ci-avant mentionnée

- S'interdit pendant la durée des présentes toute alinéation totale ou partielle de l'immeuble ci-dessus désigné, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- Régulariser la cession par acte authentique à la première demande de l'acquéreur.

Article 9 : Droit de préemption et de préférence

Le bien vendu étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué, son aliénation ne donne pas ouverture à ce droit de préemption car la vente se fait au profit de la Commune de Bagnols sur Cèze, détentrice du droit de préemption.

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption accordé aux locataires de locaux à usage commercial ou artisanal par l'article L. 145-46-1, alinéa 6 du Code de commerce, car elle n'a pas pour objet la cession du local mais seulement d'une partie d'espace extérieur.

Article 10 : Frais

Tous les frais, droits, taxes et émoluments de l'acte authentique seront supportés par l'acquéreur qui s'y oblige.

Article 11 : Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Fait en 2 exemplaires, dont chaque partie reconnaît avoir un exemplaire,

Sur 7 pages

A Bagnols sur Cèze, le.....

Signature du vendeur

Signature de l'acquéreur

Annexe : plan des emprises