

niort agglo

Agglomération du Niortais

AVENANT n°3 au compromis de vente
Entre la Communauté d'Agglomération du Niortais
Et
La SCCV ERGA

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,

Représentée par son Président Monsieur Jérôme BALOGE,

En vertu de

Observation étant ici faite que la communauté d'agglomération du niortais agit aux présentes en tant que subrogé dans les droits et obligations de l'aménageur, la société DEUX SEVRES AMENAGEMENT dont le contrat de concession a été clôturé aux termes d'un protocole en date du 17 juin 2020

ci-après dénommée LE VENDEUR

ET

La SCCV ERGA, société civile de construction-vente, au capital de 1000 €uros, dont le siège sociale est à PARIS (75008), 14 avenue Franklin D Roosevelt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 801636366

Représentée par Monsieur Jean ERNST

Précision étant ici faite que la SCCV ERGA aura la possibilité de se substituer ses sociétés filles dénommées TRESORT 1, TERRE 2 et SPORT 3 dans le bénéfice de la présente vente

ci-après dénommée l'ACQUEREUR

Il est ici préalablement exposé ce qui suit :

1°) Compromis de vente du 8 février 2018

Par acte sous seing privé en date à NIORT du 8 février 2018, le vendeur et l'acquéreur sont convenus de la vente dans les termes ci-après et figurant dans copie du compromis de vente joint aux présentes :

Vente des terrains situés à NIORT, cadastrés Section IK Numéros 21 et 76 pour 39 088 m² selon plan annexé à l'époque suivant CCCT

L'acquéreur s'est engagé à réaliser et à ne réaliser qu'une construction à usage de commerces représentant 18 000 m² de surface de plancher maximale et environ 700 places de parking.

Moyennant un prix de 80 € HT/m² soit pour 39 088 m² un prix prévisionnel de 3.127.040 € H.T. soit 3.752.448 € TTC

L'acte authentique constatant la vente devait être réalisé au plus tard le 31 décembre 2019 avec prorogation jusqu'au 30 juin 2021 en cas de non-obtention d'un permis définitif.

2°) Avenant du 24 décembre 2018

Par acte sous seing privé en date à NIORT du 24 décembre 2018, le vendeur et l'acquéreur sont convenus de l'avenant à la vente dans les termes ci-après et figurant dans l'avenant joint aux présentes :

Vente des terrains situés à NIORT, cadastrés Section IK Numéros 21 et 76 pour 39 088 m² selon plan annexé à l'époque suivant CCCT

L'acquéreur s'est engagé à réaliser et à ne réaliser qu'une construction à usage de commerces représentant 18 000 m² de surface de plancher maximale et environ 700 places de parking.

Moyennant un prix de 174 € HT/m² pour 18 000 m² de plancher soit un prix prévisionnel de 3.132.000 € HT soit 3.756.400 € TTC

L'acte authentique constatant la vente devait être réalisé au plus tard le 31 décembre 2020 avec prorogation jusqu'au 30 juin 2022 en cas de non-obtention d'un permis définitif.

3°) Avenant du 13 février 2020

Par acte sous seing privé en date à NIORT du 13 février 2020, le vendeur et l'acquéreur sont convenus de l'avenant à la vente dans les termes ci-après et figurant dans l'avenant joint aux présentes :

Les parties conviennent que l'assiette foncière susvisée a pour vocation d'être divisée en quatre lots distincts, savoir :

| Lot | Surface provisoire en m² |
|------------|--|
| A | 16 880 |
| B | 15 217 |
| C | 3 385 |
| D | 3 606 |

Pour la bonne compréhension des parties, demeure ci-annexé un plan du projet de division établi par le cabinet ARCHITECTURE BLANCHARD MARSAULT PONDEVIE, sis à LA ROCHE SUR YON (85000), en date du 1^{er} octobre 2019.

En conséquence, les parties conviennent de compléter l'article 12 du compromis comme suit :

« *Le vendeur donne dès à présent son accord afin que l'acquéreur se substitue dans le bénéfice des présentes les sociétés suivantes, savoir :*

- *la société dénommée TRESORT1, identifiée au SIREN sous le numéro 853 120 202 – RCS de PARIS en vue de l'acquisition par celle-ci du lot A susvisé ;*
- *la société dénommée TERRE2, identifiée au SIREN sous le numéro 853 121 101 – RCS de PARIS en vue de l'acquisition par celle-ci du lot C susvisé ;*
- *la société dénommée SPORT3, identifiée au SIREN sous le numéro 853 149 615 – RCS de PARIS en vue de l'acquisition par celle-ci du lot D susvisé. »*

L'acte authentique constatant la vente devait être réalisé au plus tard le 31 décembre 2020 avec prorogation jusqu'au 30 juin 2022 en cas de non-obtention d'un permis définitif.

La société ERGA ou les sociétés qu'elles se substitueraient auront la possibilité d'acquérir partiellement sur la base du prix convenu dans la promesse de vente d'origine soit 80 € H.T le mètre carré les parcelles identifiées sous les teintes jaune, violette, verte et orange soit les lots A, B partie (jaune), C et D, le surplus de la parcelle soit le lot B teinte bleue restant sous promesse de vente pour les durées convenues soit notamment ainsi qu'il est ci-dessus au plus tard le 30 juin 2022, soit environ 23.871 m² pour un prix H.T. de 1.909.680 €uros.

4°) Autorisations de construire et refus

Les sociétés TRESORT 1, TERRE 2 et SPORT 3 ont déposé des permis de construire.

Le projet de la SCCV TRESORT 1 a fait l'objet d'une demande de permis de construire le 18 octobre 2019.

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial des DEUX-SEVRES s'est prononcée favorablement sur la création d'un ensemble commercial de 3.953 m² de surface de vente le 20 janvier 2020.

Cet avis favorable a fait l'objet de deux recours de la part d'associations qui s'en sont ultérieurement désistées.

Néanmoins, dans sa séance du 8 juillet 2020 la Commission Nationale d'Aménagement Commercial a cru devoir retenir le dossier et a émis un avis défavorable motivé comme suit :

« CONSIDERANT que le projet est localisé 512 avenue de Limoges (D948), à l'angle de la rue Jean-Baptiste Lamarck, à 4,5 km et 9 minutes en voiture à l'Est du centre-ville de la commune de Niort ;

CONSIDERANT que le projet est susceptible de compromettre les objectifs de la convention « Action Cœur de Ville » dans laquelle s'est engagée la ville de Niort le 14 septembre 2018, qui poursuit notamment l'objectif d'un rééquilibrage commercial entre le centre-ville et sa périphérie ; qu'il est notamment prévu de développer des actions pour conforter l'animation du centre et son offre de commerce et que « le développement des surfaces de vente se fera prioritairement par réhabilitation ou rénovation de l'existant » ; qu'à ce titre, et en centre-ville, un magasin « BOUCHARA » ayant été cédé à un magasin « MAXI BAZAR » qui s'est installé dans le cadre de la redynamisation du centre-ville en 2019, le présent projet peut venir en contradiction avec cette installation ; que d'autres actions sont menées tel que le remplacement de la verrière du Passage du Commerce qui est considéré par la commune de Niort comme un préalable indispensable à la reconquête commerciale de cet ensemble patrimonial emblématique du centre-ville créé en 1820 ; qu'il en ressort que la dynamique actuelle de la commune consiste en une restructuration et réhabilitation du centre-ville pour y accueillir une offre renouvelée de commerces ; que ce projet renforçant la périphérie vient ainsi en contradiction des efforts fait par la commune et l'Etat ;

CONSIDERANT que le projet, qui constitue une construction neuve, ne contribuera pas à la réduction de l'imperméabilisation des sols ; qu'ainsi l'ensemble des 112 places de stationnement seront réalisées en enrobé ; que le projet se situe dans un quartier éloigné du centre-ville et favorise l'usage de la voiture ; que l'analyse d'impact transmise à l'appui de la demande ne prend pas en compte les friches disponibles dans le secteur, susceptibles d'accueillir le projet et n'analyse pas de manière pertinente le taux de vacance commerciale des centres-villes environnants ; que le pétitionnaire a fourni des éléments sur une partie des friches comprises dans l'enveloppe urbaine à l'occasion de l'instruction mais que ces éléments sont suffisants et ne sont pas exhaustifs ce qui ne permet pas à la Commission d'apprécier la possibilité, pour le projet, de s'insérer dans une friche ;

CONSIDERANT qu'en dépit des compléments apportés lors de l'instruction, une incertitude demeure sur les capacités de la voirie à absorber les flux supplémentaires apportés par le projet ; que les infrastructures pourraient être saturées, notamment l'avenue de Limoges ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'insertion architecturale et paysagère du projet, si le dossier propose notamment des arbres à haute tige, des noues paysagères et des espaces verts accompagnant le terrain sur sa périphérie, l'ensemble demeure disproportionné, avec un projet composé de trois bâtiments rectangulaires, autour d'une aire de stationnement ; sans lien avec l'environnement entourant la zone commerciale constituée de surfaces agricoles ;

CONSIDERANT qu'il n'existe aucun partenariat de valorisation des filières de production locale »

Le Maire de NIORT qui s'est trouvé en position de compétence liée, a opposé un refus de permis de construire le 13 août 2020.

Ce refus de permis de construire a été déféré par la société TRESORT 1 à la censure de la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX.

Cette instance est pendante sous le numéro 20BX03279.

Parallèlement, la société SPORT 3 s'est vue délivrer le 9 mars 2020 un permis de construire portant sur la création d'un bâtiment développant 432 m² de surface de plancher.

Le même jour, la société TERRE 2 s'est vue délivrer un permis portant sur la création de 449 m² de surface de plancher.

Les parties considèrent néanmoins que ces deux permis ne peuvent être mis en œuvre de manière isolée, le projet ne pouvant se concevoir sans le permis intégrant des surfaces commerciales de la société TRESORT 1.

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

Le présent avenant a pour objet :

- (i) de proroger les délais de la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire compte tenu du recours CNAC et de l'action administrative engagée auprès de la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX par la Société TRESORT 1.

Article 1 - Délai de réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire

Les parties conviennent de proroger le délai autorisé pour l'obtention du permis de construire et ainsi de modifier l'article 9-1 5. du compromis comme suit :

« Que la société TRESORT 1 ait obtenu, au plus tard le 31 décembre 2023.

et conformément à l'article L 4254 du code de l'urbanisme un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article de l'article L. 752-1 du code de commerce permettant la réalisation du projet de construction tel que défini à l'article 21 ci-avant.

Que ce permis ait acquis un caractère définitif par suite de l'inexistence d'un recours ou d'un retrait administratif, étant précisé qu'en cas d'exercice d'un recours ou d'un retrait administratif, la condition suspensive sera réalisée si ce recours est retiré ou l'arrêté portant retrait administratif est abrogé.

La justification du caractère définitif des autorisations de construire résultera d'attestations qui seront établies au plus tard après l'expiration d'un délai de 100 jours à compter de la date de signature de l'arrêté délivrant le permis de construire.

Enfin, il est précisé que l'affichage du permis de construire sera effectué sur le terrain à la diligence de l'acquéreur, celui-ci s'engageant à y procéder et à le faire constater par acte d'huissier dans les 5 jours de la réception de la notification de l'arrêté de permis de construire.

Si à la date du 31 décembre 2023 un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale a été obtenu mais n'était pas devenu définitif, alors la date prévue pour la signature de l'acte authentique sera automatiquement prorogée jusqu'à l'obtention du caractère définitif dudit permis de construire, sans toutefois pouvoir dépasser la date du 31 mars 2024.

Le tout à droit constant, étant entendu qu'en cas de modification législative ou réglementaire susceptible d'impacter les délais d'instruction et/ou de délivrance et/ou de purge des autorisations administratives, la présente condition suspensive serait prorogée d'autant de plein droit. »

Article 2 – Dispositions générales – Réitération

Toutes les autres clauses et conditions du compromis de vente et de ses avenants qui ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant demeurent applicables.

L'acte authentique réitérant les présentes à établir par l'office notarial sis à NIORT, 16 avenue de Limoges, sera régularisé au plus tard le 31 mai 2024.

Fait à Niort

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE

En deux exemplaires originaux

Que les parties ont paraphé et signé après lecture faite

Pour la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

Pour la société ERGA