



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 23 MARS 2023 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 40
absents représentés : 15
absents excusés : 3

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 23 MARS 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois du mois de mars à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 15 mars 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Magali CAZALIS, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD.

Absents représentés :

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, Mme Emmanuelle BRESSOUD a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Francis BETBEDER, M. Jean-Claude DAULOUÈDE a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, M. Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Christophe VIGNAUD, M. Olivier GOYENECHÉ a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, M. Eric LAHILLADE est suppléé par Mme Sandrine PETITGRAND, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Isabelle MAINPIN a donné pouvoir à M. Serge VIAROUGE, Mme Carine QUINOT a donné pouvoir à M. Régis GELEZ.

Absents excusés : Messieurs Lionel CAMBLANNE, Olivier PEANNE, Mickaël WALLYN.

Secrétaire de séance : Madame Sandrine PETITGRAND.

OBJET : PATRIMOINE - CONSTRUCTION DU FUTUR PÔLE CULINAIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DANS LE PARC D'ACTIVITÉS ATLANTISUD - ACQUISITION DU TERRAIN D'ASSIETTE

Rapporteur : Monsieur le Président

Lors de la séance du 26 novembre 2020, le conseil communautaire a approuvé le projet et le programme de construction du pôle culinaire de la Communauté de communes MACS, ainsi que le choix du site d'implantation sur la commune de Saint-Geours-de-Maremne.

Pour mémoire, l'objectif du projet est de se doter d'un site de production répondant aux besoins du territoire et prenant en compte des évolutions techniques liées à la loi EGALIM, relative au remplacement du plastique dans le conditionnement.

L'implantation du pôle culinaire se fera sur la zone d'activités d'Atlantisud. En effet, le pôle est un véritable site de production avec les contraintes de trafic et de bruit liées aux livraisons et au fonctionnement nocturne des cuissons. Cette zone d'activité est aménagée et gérée par la SATEL.

La parcelle n° 5.3 du plan de commercialisation et provisoirement numérotée AI64p de la ZAC Atlantisud a été retenue afin de permettre une mutualisation des parkings du site d'Aygueblue qui sera à proximité. Cette mutualisation étant possible compte tenu des horaires de travail au pôle culinaire qui ne sont pas concurrents des horaires de forte affluence d'Aygueblue.

Conformément à l'avis des domaines en date du 28 novembre 2022, le prix de vente est de 40 € HT /m². L'acquisition porte sur une surface de terrain d'environ 9 975 m², soit un prix estimé à 399 000 € HT. Le prix unitaire de 40 € HT /m² s'appliquera à la surface de terrain indiquée sur le plan de bornage, et réellement vendue le jour de la signature de l'acte authentique.



Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code civil ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les statuts de la société d'économie mixte d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (SATEL) ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;



Vu la délibération du conseil communautaire en date du 26 novembre 2020 approuvant la construction du pôle culinaire de la Communauté de communes MACS et le choix du site d'implantation sur la commune de Saint-Geours-de-Maremne ;

VU la convention de concession passée le 5 août 2005 entre le Syndicat mixte pour l'Aménagement et la gestion de la zone d'activité économiques de Saint-Geours-de-Maremne et la SATEL ;

VU l'avis des domaines en date du 28 novembre 2022, ci-annexé ;

VU le projet de promesse de vente sous conditions suspensives, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient à la Communauté de communes, au titre de sa compétence de création et gestion d'une unité de production culinaire pour assurer le service de restauration collective, sociale en particulier le portage à domicile des repas, médico-sociale, administrative, scolaire et extrascolaire de déterminer la localisation et de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la construction du pôle culinaire ;

CONSIDÉRANT que l'emprise foncière nécessaire pour la construction du pôle culinaire est de 9 975 m², et que la parcelle retenue est située au sein du parc d'activités Atlantisud et commercialisée par la SATEL au prix de 40 € HT /m² ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de procéder à l'acquisition de la parcelle n° 5.3 sur la base de la surface estimée à 9 975 m² et dont la surface définitive sera définie par document d'arpentage ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'autoriser l'acquisition de la parcelle n° 5.3 du plan de commercialisation de la ZAC Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne et provisoirement numérotée A164p, pour une contenance estimée de 9 975 m², vendue par la SATEL au prix de 40 € HT /m², soit pour un montant estimatif de 399 000 € HT, augmenté des frais d'actes,
- de prendre acte que le prix unitaire de 40 € HT /m² s'appliquera à la surface de terrain indiquée sur le plan de bornage, et réellement vendue le jour de la signature de l'acte authentique,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la promesse de vente, puis l'acte authentique de vente à intervenir entre la Communauté de communes et la SATEL,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 23 mars 2023

Le président,

Pierre Froustey



Publié le 30 mars 2023

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENDRE ET D'ACQUÉRIR
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE :

La Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes (S.A.T.E.L.), Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 2 500 000 €, dont le Siège Social est au 242, Bd Saint Vincent de Paul, 40 990 SAINT PAUL LES DAX, inscrite au Registre du Commerce de DAX sous le n° 896 350 022, représentée par Monsieur Frédéric Dassié, son Directeur, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 29 octobre 2021, par Monsieur Olivier MARTINEZ, Président de ladite Société agissant pour le compte de cette dernière en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 29 octobre 2021, et désignée ci-dessous par les mots :

et désignée ci-dessous par les mots : "La SATEL" ou "la venderesse"

D'UNE PART

ET :

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège est Allée des camélias, 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE, représentée par Monsieur Pierre Froustey, son Président, spécialement autorisé à signer les présentes aux termes d'une délibération du conseil communautaire en date du, et désignée ci-dessous indifféremment par les mots : "l'acquéreur"

D'AUTRE PART



SOMMAIRE

ARTICLE 1 –VENTE - DESIGNATION	3
1.2 Déclaration relative aux installations classées pour la protection de l'environnement	4
1.3 Mines et carrières	4
1.4 Règlementation relative aux insectes xylophages	4
1.5 Déclarations relative à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs	4
1.6 Déclaration relatives aux sinistres	4
1.7 Le cas échéant : substitution.....	5
ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE	5
ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIETE ; JOUISSANCE	5
ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS	5
ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE	6
ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT	6
ARTICLE 8 - SANCTIONS	7
ARTICLE 9 - CONDITIONS SUSPENSIVES	7
ARTICLE 10 - NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES.....	8
ARTICLE 11 - DECLARATION FISCALE	8
ARTICLE 12 - FRAIS	8
ARTICLE 13 - LITIGES.....	8
ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE.....	8
ARTICLE 15 – LISTE DES ANNEXES	9



EXPOSÉ

La SATEL est propriétaire de divers terrains sis à SAINT GEOURS DE MAREMNE (40230) que, dans le cadre d'une convention de concession passée avec le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE, elle a reçu mission d'aménager et d'équiper, puis de revendre aux utilisateurs.

L'ensemble des terrains précités constitue la Zone d'Aménagement Concerté créée par Arrêté Préfectoral le 30 Décembre 2004 et dénommée PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES ATLANTISUD.

Le Cahier des Charges concernant la cession des terrains équipés (C.C.C.T.) a été établi par la SATEL et approuvé par le SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE, conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Concession.

L'acquéreur a exprimé le désir de se rendre, dès maintenant, acquéreur du terrain ci-après désigné, inclus à l'intérieur de la zone, dans les conditions stipulées ci-après.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - VENTE - DÉSIGNATION

1.1 Généralités

La SATEL s'engage à vendre à la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, qui s'engage à acquérir, chacune sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 9 ainsi qu'au prix et sous les modalités prévues à la présente promesse, le terrain dont la désignation suit, formant la parcelle cadastrale provisoirement numérotée AI 64p de la ZAC Atlantisud, telle qu'elle est délimitée sur le plan annexé et visé par les parties.

Contenance : un terrain à bâtir portant le numéro 5.3 d'une surface approximative de : 9 975 m²
Auquel est attaché un droit à construire de : 3 000 m² de SDP

L'origine de propriété du terrain objet de la présente promesse sera établie dans l'acte authentique de vente.

L'acquéreur sera propriétaire du bien désigné le jour de la constatation de la vente en la forme authentique. Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le bien devant être à compter de cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets de toute nature.

Il prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins et fut-elle supérieure au vingtième.



1.2 Déclaration relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

" En application des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

- qu'à sa connaissance, aucune installation classée soumise à autorisation n'a été exploitée sur le terrain vendu,

- qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

1.3 Mines et carrières

En application des dispositions de l'article 75-2 du Code minier, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

- qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du terrain vendu,

- qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article 75-2, I du Code minier."

1.4 Règlementation relative aux insectes xylophages

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative à la prévention et à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, et notamment les obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles contaminés ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

A cet égard, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible de l'être ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral du 26/06/2002 pris en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur prendra toutefois le bien dans l'état dans lequel il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur, en cas de présence de termites ou autres insectes xylophages.

1.5 Déclarations relative à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

Ces informations seront produites lors de l'acte de vente.

1.6 Déclaration relatives aux sinistres



Ces informations seront produites lors de l'acte de vente.

1.7 Le cas échéant : substitution

L'acquéreur aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, au plus tard avant la réalisation des conditions suspensives, de se substituer dans les biens et les droits immobiliers ci-dessus désignés, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve de l'agrément du concédant conformément à la Convention de Concession, conclue entre le Concédant et la SATEL.

ARTICLE 2 - ACTE AUTHENTIQUE

L'acte authentique, réitérant la présente vente, devra être signé devant **Maître GAYMARD, Notaire à DAX**, au plus tard **le 30 juin 2023**.

L'acte authentique reprendra les clauses non périmées du présent compromis.

ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le transfert de propriété et la prise de possession sont reportés et subordonnés à la date de signature de l'acte authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais.

L'acquéreur sera toutefois autorisé à pénétrer sur le terrain pour y effectuer les études, les mesures, etc. ... nécessaires à la mise au point de ses projets et bien évidemment à déposer le permis de construire ou toutes autres demandes administratives afférents au dit projet et afficher sur le terrain toutes les autorisations administratives obtenues. Il pourra également y installer une bulle de vente.

Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

Dans tous les cas, la prise de possession est limitée dans toute la mesure qui se révèle nécessaire pour permettre à la SATEL d'exécuter les travaux d'aménagement et d'équipement qui lui incombent avant la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et, en outre, aux conditions particulières suivantes :

La SATEL et l'acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et à ses annexes ci-joints, dont l'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme suivant :



Pôle culinaire intercommunal

L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives. A ce sujet, la SATEL déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du cahier des charges de cession de terrain, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles d'urbanisme, notamment le document d'urbanisme applicable dans la ZAC.

La SATEL déclare sous sa responsabilité que le bien est libre de toute location ou occupation. Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le terrain objet de la présente promesse pouvant porter une atteinte immédiate au paysage. Elle s'engage en outre à ne pas consentir de tels contrats.

L'acquéreur acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, les contributions, taxes et cotisations de toute nature auxquelles le bien vendu est soumis. De convention expresse entre les parties, l'acquéreur remboursera immédiatement au vendeur le prorata de la taxe foncière, du jour fixé pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, ainsi que toutes taxes foncières réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service des contributions directes n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

ARTICLE 5 - PRIX DE VENTE

La présente vente, portant sur une surface de terrain d'environ 9 975 m², est consentie et acceptée moyennant le prix unitaire de **40 € HT /m²**, soit un prix d'environ : **399 000 € H.T (Trois cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros hors taxes)**.

Etant entendu que le prix unitaire de 40 € HT /m² s'appliquera à la surface de terrain indiquée sur le plan de bornage, et réellement vendue le jour de l'acte authentique.

TVA en sus, applicable sur le prix total, au taux en vigueur à la signature de l'acte.

ARTICLE 6 - MODALITÉS DE PAIEMENT

Il a été convenu entre les parties qu'aucun dépôt de garantie ne serait sollicité. Le prix sera réglé intégralement à la signature de l'acte authentique, la TVA étant calculée comme il est dit à l'article 11.1 ci-après, lors de la signature de l'acte authentique.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues à la SATEL à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux d'intérêt légal à la date de l'échéance, majoré de 3 points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage l'acquéreur de son obligation de payer à la date prévue à la SATEL, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et ce, sans préjudice de son droit de résolution du contrat, et à des dommages intérêts. Ces intérêts seront majorés de la TVA.



ARTICLE 8 - SANCTIONS

L'inobservation ou l'inexécution des clauses du présent compromis, notamment en ce qui concerne les modalités de paiement et le respect des conditions particulières fixées à l'article 4 ci-dessus, ainsi que les conséquences de son éventuelle résolution, seront sanctionnées et réglées dans les conditions précisées à **l'article 6 du cahier des charges de cession de terrain (CCCT)**, tout manquement à l'une des obligations imposées par le présent compromis étant assimilé à un manquement à une disposition du cahier des charges.

Toutefois, les sanctions particulières prévues au présent compromis ont prééminence sur celles du CCCT.

Par ailleurs, il est expressément convenu, pour l'application de **l'article 4 du CCCT** relatif aux délais, que le délai prévu pour que l'acquéreur dépose sa demande de permis de construire commence à courir à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 9 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est faite sous les conditions suspensives suivantes :

-Que l'acquéreur n'ait pas été déclaré en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique ;

-Que l'acquéreur ait obtenu l'agrément du concédant sur la présente cession avant la date butoir de signature de l'acte authentique de vente ;

-Que le vendeur fournisse à l'acquéreur l'avenant aux dispositions du CCCT qui indique le nombre de m² de SDP dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, avant le dépôt de son permis de construire ;

-Que l'acquéreur ait obtenu le permis de construire, pour le programme fixé à l'article 4.2 ci-avant.

L'acquéreur s'oblige à faire procéder à l'affichage réglementaire dans le délai de 8 (ou 15) jours à compter de sa réception, de l'arrêté municipal de permis de construire, à faire constater à ses frais par constat d'huissier l'affichage sur le terrain et en mairie dans les 5 jours à compter de cet affichage et dans les 5 jours à compter de l'expiration du délai de recours des tiers. Il s'oblige en outre à justifier de ces diligences par la remise au vendeur et au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente des copies de ces constats dans les 8 jours de leur établissement.

La réalisation de la condition suspensive s'entend de la délivrance par la commune d'un arrêté de permis de construire n'ayant pas fait l'objet de recours en annulation ou en suspension émanant de tiers pendant le délai de 2 mois à compter de l'affichage continu sur le terrain ni d'un retrait par la commune pendant le délai de 3 mois à compter de la délivrance.



ARTICLE 10 - NON RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus n'était pas réalisée dans le délai prévu du fait de l'acquéreur, notamment si les autorisations administratives n'avaient pas été demandées ou si, l'ayant été, elles avaient été provisoirement refusées pour insuffisance du dossier, ou si l'acquéreur n'avait pas accepté de se soumettre aux modifications demandées par l'Administration -(et ne mettant pas en cause la réalisation du programme fixé à l'article 4.2)- lui permettant d'obtenir ces autorisations, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé et les acomptes perçus par la SATEL lui resteraient acquis.

Si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée dans le délai prévu pour tout autre motif, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé et les acomptes perçus par la SATEL seraient restitués à l'acquéreur dans les trois mois de la défaillance de la condition, sans qu'ils aient produit intérêt au profit de l'acquéreur et sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

Si l'acquéreur avait réalisé des ouvrages avant la réalisation des conditions suspensives et que, l'une de ces conditions faisait défaut, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé et ces ouvrages demeureraient acquis gratuitement à la SATEL, à moins que cette dernière ne préfère que les lieux ne soient remis en l'état originel aux frais de l'acquéreur, cela sans que la SATEL ait à lui verser une indemnité quelconque au titre de ces ouvrages.

ARTICLE 11 - DÉCLARATION FISCALE

L'acquéreur déclare que le terrain faisant l'objet de la présente mutation est destiné à la construction de bâtiments qu'il s'engage à édifier dans le délai prescrit au 1° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts.

En conséquence, la mutation sera soumise à la T.V.A. et exonérée de droits d'enregistrement.

A cet égard, la SATEL déclare que la T.V.A. sera acquittée par elle au fur et à mesure de ses encaissements, à la recette des Impôts de DAX où elle est prise en charge.

ARTICLE 12 - FRAIS

Tous les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes, y compris ceux de l'acte authentique et de l'inscription éventuelle du privilège de vendeur, seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 13 - LITIGES

Tout litige relatif à l'exécution du présent compromis et à ses suites sera de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire dans le ressort desquelles est situé l'immeuble vendu.

ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023



ID : 040-244000865-20230323-20230323D06-DE

ARTICLE 15 – LISTE DES ANNEXES

- Cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et annexes
- Servitude (article 4) (si servitudes)

Fait à Saint Paul les Dax, le ____

Etabli en quatre (4) exemplaires ;

Pour Le VENDEUR

Pour L'ACQUEREUR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023

N° 7301-S

ID : 040-244000865-20230323-20230323D06-DE



PAU, le 28.11.2022

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

DIRECTION DEP FINANCES PUBLIQUES 64
POLE EVALUATION DOMANIALE 64
8 PLACE D ESPAGNE
64019 PAU CEDEX 09
Téléphone : 05 59 82 24 00

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Eric DUNY
Téléphone : 05 59 82 24 59
Courriel : eric.duny@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2022-40261-85803 DS 10599344

Le Directeur départemental des finances publiques
des Pyrénées-Atlantiques

À

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR CÔTE SUD

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : terrain constructible

ADRESSE DU BIEN : Rue de l'Adour, 40 230 SAINT GEOURS DE MAREMNE.

VALEUR VENALE : 399 000 € HT

Il est rappelé que les collectivités locales ou leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT : La Communauté de communes MACS

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. ZACCHELLO

2 – Date de consultation : 17/11/2022

Date de réception : 17/11/2022

Date de constitution du dossier « en état » : 17/11/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition de terrain pour réalisation d'un pôle culinaire. Modification de surface depuis l'avis domanial du 12/04/2021.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle AI 64p, emprise de 9 975 m² dans la ZAC ATLANTISUD, au nord du bourg proche autoroute. Le terrain est viabilisé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : la SATEL.



6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zonage U.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode comparative .

La valeur vénale de cette emprise est estimée à 399 000 € HT.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Marie-Françoise EVEN
Inspectrice divisionnaire