Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine
ZAE Pont Peyrin
Rue Louis Aygobère
32600 L'Isle-Jourdain

APPEL A PROJETS

Pré-commercialisation des lots de la ZAE Pont Peyrin 3 à l'Isle-Jourdain

Annexe 5 – CONDITIONS DE VENTE

Mars 2025

Ce document vise à définir les conditions de vente des lots sur la zone d'activités Pont Peyrin, objets du présent appel à projets.

Le mot "bénéficiaire" désigne le futur acquéreur du/des lot/s (entreprise ou porteur de projets).

1. Délai pour la signature de la promesse de vente

La CCGT fixe un délai maximum pour la régularisation de la promesse de vente de 6 mois à compter de la délibération d'attribution, faute de quoi le Conseil Communautaire se réserve la possibilité d'annuler l'attribution du lot.

La durée de validité de la promesse de vente est généralement de 10 à 12 mois :

- Préparation du permis de construire : 4 mois
- Instruction du permis de construire & obtention du prêt : 3 mois (hormis les demandes de permis de construire concernant les établissements recevant du public : 5 mois),
- Purge des délais de recours des tiers et retrait administratif : 3 mois

2. Indemnité d'immobilisation

Le bénéficiaire de la promesse de vente devra déposer une indemnité d'immobilisation. Le montant de cette indemnité est fixé à 5% du prix de vente TTC.

Cette somme sera restituée à l'acquéreur s'il va au bout de la vente. A contrario elle sera versée à la CCGT en cas de non réalisation de la vente alors que toutes les conditions suspensives ont été réalisées.

3. Objet de la vente

La CCGT se réserve la possibilité, si bon lui semble, de ne régulariser l'acte de vente que dans la mesure où le projet de construction et la nature de l'activité seront conformes avec le projet pour lequel la candidature en qualité de porteur de projet a été retenue.

4. Caution dégradation chantier

Le bénéficiaire devra versée une provision de 1 000 € concernant les dégradations éventuelles de la voirie et des réseaux.

Cette somme lui sera restituée si aucune dégradation n'est relevée lors de la fin de la construction.

5. Délais de construction

Le bénéficiaire s'engage à :

- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte définitif
- Avoir réalisé les constructions, les travaux d'aménagement intérieur du lot, des plantations et s'il y a lieu les clôtures, dans un délai de 30 mois à compter de la déclaration d'ouverture du chantier.

Toutefois, les délais indiqués ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur acquéreur.

Les difficultés financières ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

6. Visite du site

Le bénéficiaire autorise la CCGT à effectuer une visite du bien dans les 5 ans à compter de la régularisation de l'acte de vente afin de s'assurer que le projet de construction et l'activité exercée sont conformes avec le projet pour lequel le bénéficiaire a été retenu lors de l'appel à projets.

Dans le cas où le bénéficiaire entendrait modifier le projet de construction et l'activité, dans un délai de 5 ans à compter de la régularisation de l'acte de vente, il devra impérativement au préalable en informer la CCGT et obtenir son accord quant aux modifications souhaitées et à réaliser.

7. Obligations en cas de revente du terrain ou location de tout ou partie du bien

Avant toute cession ou location, le bénéficiaire devra aviser la CCGT au moins 4 mois à l'avance de ses intentions.

La CCGT pourra, jusqu'à l'expiration du délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de mutation à titre onéreux ou de location du bien dans le délai de 5 ans, le bénéficiaire prendra l'engagement d'obtenir l'accord de la CCGT sur le prix et sur la destination du bien.

L'agrément du prix est subordonné à la condition qu'il n'excède pas le prix d'acquisition actualisé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, l'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2023, et l'indice de révision le dernier publié à la date de la déclaration.

8. Taxe foncière

Le bénéficiaire sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre la CCGT et le bénéficiaire en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la signature de l'acte de vente.

Le prorata s'effectuera sur la base du dernier avis de taxe foncière émis.