

# ACCORD AMIABLE VALANT PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

*pour l'acquisition foncière de terrains appartenant au domaine privé de la CCGQ  
Après avis de la DIE (service du Domaine en date du 03/09/25 valable 18 mois)*

## Opération : ZAE DU VILLARD A GUILLESTRE

Entre les Soussignés :

La Communauté de Communes du Guillestrois et du Queyras (CCGQ) dont le siège est situé à 05600 GUILLESTRE 1 Place Simone PESCH BP 12, identifiée au SIREN sous le numéro : 200 067 452, représentée par son Président, Monsieur Dominique MOULIN, agissant aux fins des présentes au nom et pour le compte de ladite Communauté de communes, en vertu de la délibération n° 2025 - du 18 septembre 2025 ;

et désigné par l'appellation « Le Propriétaire » ou « le Vendeur », d'une part,

Et

Le Syndicat Mixte Intercantonal de l'Abattoir du Guill Durance (SMIAGD), dont le siège est situé à 05600 GUILLESTRE, Communauté de communes du Guillestrois et du Queyras 1 Place Simone PESCHE BP 12, identifié au SIREN sous le n° 250 500 998  
représenté par son Président Jean-Louis BERARD, agissant aux fins des présentes au nom et pour le compte dudit établissement, en vertu de la délibération : .....

et désignée par l'appellation, « L'Acheteur », d'autre part.

## ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROMESSE DE VENTE ET DESIGNATION DU BIEN

L'Acheteur décrit la nature de son projet en lien avec le développement économique de la zone concernée (partie à compléter par l'Acheteur à la main) :

.....  
.....  
.....

Aux vues des articles 1582 et suivants du Code Civil relatifs à la vente de biens et :

- aux vues du transfert de compétences issus de la Loi NOTRe du 7 août 2015 et de l'intégration des parcelles à vendre dans le patrimoine privé de la CCGQ suite à l'acte en la forme administrative en date du 12 mai 2021 entre la CCGQ et la Mairie de Guillestre,
- aux vues de la réponse à l'appel à projets de 2022 ;
- aux vues des compétences du SMIAGD dont l'activité de mégisserie fait partie selon l'arrêté préfectoral n°05-2025-06-13-00003 du 13 juin 2025
- aux vues du plan cadastral des parcelles à vendre : AM 51 ; AM 52 ; AM 53
- aux vues du plan d'alignement sur la route D 902A réalisé par le Conseil départemental en date du 3 mars 2022 ;

les Parties ont convenu de vendre et acquérir les biens ci-dessous :

Section	N°	Lieu-Dit	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Superficie <u>constructible</u> en m <sup>2</sup>	Superficie <u>non constructible</u> en m <sup>2</sup>
AM	51	RD N902	527 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	-

AM	52	RD N902	725 m <sup>2</sup>	725 m <sup>2</sup>	-
AM	53	RD N902	288 m <sup>2</sup>	-	288 m <sup>2</sup>
TOTAL			1 540 m <sup>2</sup>	1 252 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>

Le Vendeur promet de vendre en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit à l'Acheteur, les parcelles désignées ci-dessus pour la contenance cadastrale totale à acquérir de : **1 540 m<sup>2</sup>, dont 1 252 m<sup>2</sup> en zone constructible et 288 m<sup>2</sup> en zone non constructible, conformément au PLU de la Commune de Guillestre adopté le 22 janvier 2020.** Cette parcelle n'est pas bornée.

L'Acheteur accepte et s'engage à acquérir les biens concernés par la présente sous réserve des conditions suspensives énumérées à l'article 5 ci-après.

L'Acheteur déclare bien connaître les biens, objets des présentes. Il dispense de ce fait le Vendeur d'une plus ample désignation.

L'accès à ces 3 parcelles est assuré par l'Est par les parcelles AM190 et AM 191 appartenant à la Communauté de communes du Guillestrois et du Queyras qui donnent sur la rue du Guil qui dessert la ZAE du Villard (voir plan en annexe 1).

L'Acheteur s'engage à respecter toutes les prescriptions en vigueur sur la zone, notamment celles imposées par le Plan Local d'Urbanisme (vocation économique de la zone) et le Plan de Prévention des Risques de la commune de Guillestre. Des informations sont disponibles en ligne (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) ou auprès du service de la Mairie de Guillestre.

## ARTICLE 2 : PRIX HORS TAXES ET TVA

### 2.1 Prix de vente hors taxes :

Le Vendeur a l'obligation de solliciter les services de l'Etat pour évaluer la valeur vénale des surfaces à vendre. Il est informé que le prix sera celui de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE). L'avis de la DIE a été rendu le 03/09/25 pour une période de 18 mois. Cet avis mentionne un prix de 40€/m<sup>2</sup> HT en zone constructible et 10€/m<sup>2</sup> HT en zone inconstructible.

Le prix de vente estimé actuellement, hors taxes est de cinquante-deux mille neuf cents soixante euros (**52 960€ hors taxes.**)

Détail du montant estimé de la vente HT :

Prix de vente au m <sup>2</sup> pour parties constructibles HT	40€/m <sup>2</sup>
Prix de vente au m <sup>2</sup> pour parties non constructibles HT	10€/m <sup>2</sup>
Surface de vente totale en Partie constructible	1 252 m <sup>2</sup>
Surface de vente totale en Partie non constructible	288 m <sup>2</sup>
PRIX TOTAL ESTIME DE LA VENTE HT et hors frais :	(40 x 1 252) + (10 x 288 ) = 50 080 + 2 880 = 52 960 €

**A ce prix HT, sera ajouté le montant de la TVA en vigueur au moment de la vente à régler par l'Acheteur.**

L'Acheteur et la TVA

☒ soumis à la TVA

☐ non soumis à la TVA

La TVA ne peut pas être récupérée si l'Acheteur n'est pas soumis à TVA.

### 2.2 Affirmation de sincérité :

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par les articles 1727, 1729 et 1837 du Code Général des Impôts sanctionnant les dissimulations de prix, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Par ailleurs, l'Acheteur déclare effectuer le paiement du prix de vente au moyen de ses fonds propres et le cas échéant de concours bancaires. Conformément aux articles L 561-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, il déclare que l'opération n'est pas liée au blanchiment de capitaux ni au financement d'actions terroristes.

### **2.3 Pas d'acompte ou indemnités d'immobilisation**

Les Parties s'accordent sur le fait qu'aucun acompte ne sera versé par l'Acheteur, au Vendeur, avant la signature de l'acte authentique notarié.

### **2.4 Evolution possible du prix HT:**

L'Acheteur est informé que la collectivité a l'obligation légale de faire estimer la valeur vénale des biens par le service de l'Etat. A échéance de l'avis de la DIE la collectivité devra solliciter à nouveau la DIE. Si le prix de vente augmente, compte tenu des données foncières du territoire, la collectivité ne pourra pas en être tenue pour responsable. Si une augmentation de plus de 10% intervient les parties devront convenir d'un nouvel accord ou d'une annulation du présent accord sans indemnités aucune entre les parties aux présentes.

## **ARTICLE 3 : DROIT DE RETRACTATION**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, un délai de rétractation après la signature de la présente promesse de vente est préservé à l'Acheteur. Ce délai de rétractation est de 10 jours ouvrable. Il commence :

- le lendemain de la remise de la présente promesse de vente, signée des deux Parties, et remise en main propre contre récépissé ; ou
- le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception qui notifie à l'Acheteur la promesse de vente signée des deux Parties.

## **ARTICLE 4 : REFUS DE REGULARISATION DE LA VENTE**

L'une ou l'autre des Parties peut décider de se retirer de la vente avant la signature de l'acte définitif, moyennant le versement d'une somme d'argent. La décision de se retirer est une décision unilatérale du Vendeur ou de l'Acheteur. Cette clause de dédit permet au Vendeur ou à l'Acheteur de renoncer, sans motif, à la vente en laissant à l'autre partie la somme de **5% du prix de vente HT**, défini à l'article 2 des présentes. Cette somme représente une compensation à la perte d'opportunité de la vente ou de l'achat.

La somme de la dédite doit être versée dans les 3 mois qui suivent la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception mettant fin à l'engagement de vendre ou d'acheter. La partie qui se désengage n'a pas à donner les raisons de sa dédite.

Une fois la clause de dédit mise en œuvre, vendeur et acheteur reprennent leur liberté.

Ce montant ne sera pas dû dans les cas suivants :

- liquidation de la société acquéreuse ;
- si la présente promesse de vente dure plus de **18 mois**, du fait du Vendeur, à compter de la date de signature par les deux Parties de la présente promesse de vente.

## **ARTICLE 5 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse de vente et d'échange est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

### **5.1 Purge des droits de préemption :**

Le VENDEUR autorise le rédacteur de l'acte de vente et/ou l'Acheteur à notifier la promesse à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

La présente promesse sera irrévocablement caduque en cas de décision de préemption de la part de la Commune, quel que soit le prix offert. La vente serait donc annulée sans qu'aucune pénalité ne soit appliquée.

### **5.2 Obtention du crédit bancaire :**

Dans le cas où l'acquisition, des parcelles susmentionnées, est financée par le biais d'un crédit, la vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt bancaire.

Si l'Acheteur n'obtient pas son accord de prêt immobilier il peut renoncer à la vente sans qu'aucune pénalité ne lui soit appliquée.

**5.3 Permis de construire :**

L'acte authentique sera sollicité sous réserve de l'obtention des éventuels permis de construire (PC) par l'Acheteur. Si l'Acheteur n'obtient pas l'accord il peut renoncer à la vente sans qu'aucune pénalité ne lui soit appliquée. C'est à l'Acheteur d'initier les démarches pour obtenir son PC conformément au PLU de la Mairie.

L'Acheteur voulant se prévaloir des conditions suspensives devra en informer le Vendeur par courrier adressé en recommandé avec accusé de réception avant l'expiration du délai de réalisation desdites conditions, à savoir à la fin de la durée de validité de la promesse de vente, soit avant la fin **des 18 mois** à compter de la date de signature par les deux Parties de la présente promesse de vente. En cas de réalisation de l'une ou plusieurs conditions suspensives, la présente promesse de vente serait caduque et chacune des Parties reprendrait son entière liberté sans aucun dommage et intérêt, ni autres indemnités.

**ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE DE VENTE - ENTREE EN JOUISSANCE**

**6.1 Durée de la promesse de vente :**

Les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix au m<sup>2</sup> selon les informations à jour de la DIE. Ainsi, le Vendeur et l'Acheteur ne pourront en aucun cas se refuser à réaliser la vente/acquisition, sauf conditions suspensives énumérées à l'article 5. La durée de cette promesse de vente est valable selon les modalités de l'article 5 ci-dessus, soit **18 mois** à compter de la date de signature par les deux parties des présentes.

L'acte authentique sera établi sur convocation de **l'étude notariale**, choisie par l'Acheteur, sous réserve de l'obtention par cette dernière de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte de la part du Vendeur et de l'Acheteur.

**6.2 Entrée en jouissance :**

L'entrée en jouissance desdits biens se fera le jour de la signature de l'acte authentique notarié.

**6.3 Effet sur les éventuels aménagements de l'Acheteur avant rédaction de l'acte authentique de vente :**

Si entre la signature de l'accord à l'amiable et l'acte authentique de vente, l'Acheteur décide de faire des aménagements et autres travaux sur les parcelles promises, et en cas de non régularisation de la vente susmentionnée, alors tous les aménagements seront considérés comme entrant dans le patrimoine du Vendeur, sans indemnités aucune et en parfaite état de fonctionnement.

De plus, l'Acheteur est responsable des aménagements et autres constructions. Dans ce cas, il devra s'acquitter de toutes les formalités et autres charges, notamment les impôts locaux lui incombant en lieu et place du propriétaire dès l'entrée en jouissance.

**ARTICLE 7 : CONDITIONS DE LA VENTE - CREATION DE RESEAUX**

**7.1 Obligation des deux parties :**

Les Parties s'obligent à fournir, dans les délais impartis, dès la première demande, au notaire rédacteur de l'acte de vente, toutes les pièces et renseignements qui lui seraient nécessaires pour préparer l'acte authentique de vente.

L'étude notariale, chargée de recevoir l'acte authentique, est celle de l'Acheteur.

L'année de signature de l'acte authentique de vente, les impôts locaux dû seront payés par chacune des deux parties au prorata du temps couru en fonction de la date de l'acte authentique. Le Vendeur s'acquittera des impôts locaux sur sol nu et jamais des impôts relevant de constructions et autres aménagements intervenus à l'initiative de l'Acheteur lors de la période d'accord à l'amiable.

### **7.2 Obligations de l'Acheteur :**

Jusqu'à la signature de l'acte authentique notarié, l'Acheteur s'engage à :

- être responsable légalement et financièrement des modifications qu'il apportera au bien promis;
- faire les démarches nécessaires auprès du Vendeur et de son notaire pour proposer un acte authentique dans le délai de 18 mois ;
- communiquer au Vendeur toutes les évolutions dans son activité.

L'Acheteur prendra le bien et droits immobiliers dans l'état où il les connaît et les a reconnus le jour de la promesse de vente. Il effectuera les démarches nécessaires en amont de l'acte authentique pour obtenir les permis nécessaires à la construction projetée dans le respect des règles en vigueur, notamment au regard de la présence de constructions voisines. Il sera seul responsable des aménagements et autres constructions qu'il décidera d'effectuer avant la signature de l'acte authentique. Il devra rétrocéder au Vendeur l'ensemble de ces aménagements en parfait état de fonctionnement, si toutefois l'Acheteur renonçait à la vente pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives de l'article 5 et de l'article 4.

Il supportera les servitudes passives et profitera de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur. Il s'acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, donc à la date de signature de l'acte notarié, de l'ensemble des impôts, taxes et charges de toutes natures. Il fera son affaire personnelle des polices d'assurances et abonnements divers souscrits par le Vendeur et relatifs au bien vendu. Il paiera l'ensemble des frais liés à la présente vente.

L'Acheteur est informé que jusqu'à la signature de l'acte authentique notarié la propriété du sol l'emporte celle des bâtiments. Ainsi, tous les aménagements réalisés à son initiative se font à ses risques et périls avec un droit de retour sans indemnité au bénéfice du Vendeur en cas de rupture de la vente.

### **7.3 Obligations du Vendeur :**

Le Vendeur garantira l'Acheteur contre le risque d'éviction conformément à l'article 1626 du Code Civil. Le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe aucun litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété ;
- qu'il n'y a aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- que le bien vendu ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acheteur de la présente promesse de vente, un droit quelconque sur le bien vendu pouvant empêcher la vente.

Ainsi, le Vendeur s'interdit jusqu'à la signature de l'acte authentique, d'aliéner à une autre personne que l'Acheteur de la présente promesse de vente, les biens, objets des présentes, quels que soient les avantages qu'il pourrait en tirer.

Le Vendeur ne sera pas tenu de la garantie des vices cachés ignorés de lui, tels qu'ils soient, conformément aux articles 1641 et 1643 du Code Civil.

Le Vendeur se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous les actes faits en violation des présentes nonobstant tous dommages et intérêts.

### **7.4 Présence d'un merlon de protection contre les crues :**

La parcelle AM 53 est bordée par le torrent du Palps qui a subi des crues importantes en décembre 2023. La Communauté de communes du Guillestrois et du Queyras a réalisé d'importants travaux de reprofilage du torrent du Palps en amont du pont de la RD 902 et a édifié un merlon de protection en partie de la parcelle AM53, ce qui réduit les possibilités d'implantation du bâtiment que souhaite construire l'Acheteur.

La DIE a suivi la proposition du Vendeur en considérant les surfaces de la parcelle AM 53 soit 288 m<sup>2</sup> comme non constructibles.

### **7.5 Raccordement au réseau d'assainissement et réseau d'eau potable :**

Le Vendeur a réalisé, à ses frais, la viabilisation en limite de la parcelle AM 191 et de la voie publique : extension des réseaux d'assainissement et d'eau potable sous la voie publique.

#### **ARTICLE 8 : FRAIS ET FISCALITE**

L'Acheteur paiera tous les frais, taxes, droits et honoraires de l'acte authentique de vente qui constatera la réalisation des présentes, à l'exception des actes qui incomberont au Vendeur en amont de l'objet de la présente vente (bornage, travaux de raccordement, accès...).

La vente à intervenir sera soumise aux droits et taxes en vigueur au moment de la vente, aux frais de L'Acheteur.

#### **ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'obligent à informer de tout changement d'adresse ou de domicile l'autre partie et aux intervenants à l'acte.

#### **ARTICLE 10 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tous les litiges qui pourraient survenir entre les Parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

#### **ARTICLE 11 : INFORMATION ET LIBERTE**

Conformément à la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la Loi n°2018-493 du 20 juin 2018 intégrant le cadre juridique européen (Règlement Général sur la Protection des Données : RGPD), les Parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations les concernant. Pour exercer ce droit, les Parties peuvent s'adresser à l'étude Notariale en charge de l'acte authentique.

Annexes :

- Annexe 1 : plan du cadastre avec AM51, AM 52 et AM 53
- Annexe 2 : photos du Merlon de protection
- Annexe 3 : plan des réseaux

Fait en **deux exemplaires originaux**, dont un sera remis à l'Acheteur.

A Guillestre,

Le : .....

**L'Acheteur :**

Le Président du SMIAGD

(Signature + tampon professionnel)

**Le Vendeur/Propriétaire :**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU  
GUILLESTROIS ET DU QUEYRAS

**Le Président, Dominique MOULIN**



**Annexe 1 : plan du cadastre avec AM 51, AM 52, AM 53**



**Annexe 2 : photos du merlon de protection**



*Merlon sur l'emprise de la parcelle AM 53*



### Annexe 3 : plans des réseaux secs et humides

